

OPERE
DI POTHIER.

TRATTATO
DEL CONTRATTO
D' AFFITTO PERPETUO

VERSIONE ITALIANA.

MILANO
Tipografia Francesco Sonzogno di Gio: Battista
1809.



OPERE
DI POTHIER
XIV.

TRATTATO
DEL CONTRATTO
D' AFFITTO PERPETUO

TRATTATO

DEL CONTRATTO

D' AFFITTO PERPETUO

DEL SIG. POTHIER

Unitovi l'estratto delle Leggi emanate dopo il 1791, e le Decisioni le più rimarcabili riguardanti questa parte di giurisprudenza.

NUOVA EDIZIONE

Resa conforme al Codice civile.

DAL SIG. HUTTEAU FIGLIO

ANTICO AVVOCATO AL PARLAMENTO DI PARIGI.

MILANO

Dalla Tipografia di Francesco Sonzogno di Gio. Batt.

Stampatore e Librajo, Corsia de' Servi, N. 596.

1809.

TRATTATO
DEL CONTRATTO
D' AFFITTO PERPETUO.

ARTICOLO PRELIMINARE.

Dopo di avere trattato del contratto di vendita e del contratto di locazione, noi dobbiamo trattare di quello che dicesi *Contratto d' affitto perpetuo*, che partecipa qualche cosa dell' uno e dell' altro.

Vi sono due specie d' affitto perpetuo: affitto perpetuo semplice, ed affitto perpetuo feudale.

Noi ci proponiamo di trattare del primo.

Vedremo nel primo capo cosa sia il contratto di affitto perpetuo; in che rassomigli ai contratti di vendita e di locazione, ed in che differisca dai medesimi. Tratteremo

nel secondo delle tre cose che costituiscono il contratto di affitto perpetuo; nel terzo delle obbligazioni ed azioni che ne risultano; nel quarto delle diverse clausole che si trovano talvolta negli affitti perpetui, e delle obbligazioni che ne nascono; nel quinto dei differenti diritti del locatore e de' suoi successori creditori della rendita o fitto, e di quelli del conduttore o affittuario: finalmente nel sesto capo noi tratteremo della risoluzione degli affitti perpetui, e della estinzione delle rendite fondiarie.

CAPO PRIMO.

Cosa sia il contratto di affitto perpetuo; in che esso rassomigli ai contratti di vendita e di locazione, ed in che ne differisca.

1. L'affitto perpetuo semplice » è un » contratto per cui uno de' contraenti af- » fitta e cede all'altro un immobile, o » qualche diritto immobiliare, e si obbliga » di fargliele possedere a titolo di proprie- » tario, colla riserva ch'ei fa di un diritto » di rendita annua in una certa somma di

» danaro, o in una determinata quantità
» di frutti che si ritiene sul detto immo-
» bile, o che l'altro contraente si obbliga
» reciprocamente di pagare finchè posse-
» derà detto immobile » (1).

Quella tra le parti che affitta il fondo all' altra col peso della rendita si chiama *locatore*; e l'altra parte che prende il fondo col peso di questa rendita chiamasi *conduttore*.

2. Questo contratto rassomiglia in molte cose ai contratti di vendita e di locazione. Diffatti tre cose costituiscono l' essenza del contratto di vendita; la cosa ch' è venduta, il prezzo che il compratore si obbliga di pagare al venditore, ed il consenso delle parti sulla cosa e sul prezzo. Parimenti tre

(1) Abbiamo già osservato che l' affitto perpetuo è oggidì un contratto di vendita. A questo proposito il sig Mourcault nel suo rapporto al Tribunato, del 14 ventoso, così si esprime: *se l'affitto perpetuo, deve essere considerato come una vendita di proprietà*; se l'affitto a vita è una vendita d' usufrutto, l'affitto a termine, per prolungato che sia, non trasferisce che un godimento temporario, e per conseguenza sarà sempre un affitto puro e semplice.

cose costituiscono il contratto di locazione: la cosa locata, il fitto che il conduttore si obbliga di pagare al locatore, ed il consenso delle parti sulla cosa e sul fitto. Istessamente tre cose costituiscono l'essenza del contratto di affitto perpetuo; il fondo locato a rendita, la rendita che il locatore si riserva sul fondo, e che il conduttore si obbliga di pagargli finchè lo possede, ed il consenso delle parti sul fondo e sulla rendita che il locator si ritiene.

Il contratto di affitto perpetuo è di diritto delle genti egualmente che i contratti di vendita e di locazione; al pari di essi è sinallagmatico, vale a dire produce delle obbligazioni rispettive che ciascheduna delle parti contrae l'una verso dell'altra; finalmente è classificato, com' essi, tra i contratti commutativi.

3. Esso rassomiglia particolarmente agli affitti dei fondi rustici, ed alle pigioni delle case, perciocchè la rendita annua che il conduttore si obbliga di pagare in virtù di questo contratto, è simile al fitto od alla pigione che l' affittuario o l' inquilino si obbliga colla sua affittanza di paga-

re (1), e perchè il locatore per farsi pagare della sua rendita annua dal conduttore ha presso a poco gli stessi diritti che quelli che ha il locatore nel suo contratto di affitto o pigione per farsi pagare de' suoi fitti o pigioni.

Avvi ciò non pertanto una grande differenza fra la rendita ch' è dovuta in virtù dell' affitto perpetuo e le ordinarie pigioni od affitti; e tra l'affitto perpetuo, e l'affittanza di fondi rustici, o la locazione delle case.

L' affitto perpetuo trasferisce nel conduttore ogni diritto che aveva il locatore sul fondo in cotal guisa affittato, colla sola riserva del diritto di rendita che il locatore si ritiene, e della quale egli aggrava il fondo (2): al contrario cogli affitti rustici e colle pigioni di case, l'affittuario o l'inquilino non acquista alcun diritto sul fondo

(1) Oggidì non si scorge altro in questa rendita annua che il prezzo medesimo della vendita.

(2) Adesso il locatore non ritiene più sulla cosa il *jus in re* come faceva una volta, ma soltanto il *jus ad rem*, vale a dire un privilegio per il prezzo della cosa.

consistendo ogni di lui azione in un mero credito personale che nasce dall' obbligo che contrae il locatore di lasciarnelo godere per il tempo tra lor convenuto.

Indi ne nasce il divario tra la rendita ed i fitti o pigioni: queste non sono che un debito personale dell'affittuario o inquilino, laddove la rendita è un peso del fondo imposto sul fondo stesso in virtù del contratto; ed ecco perchè la si chiama *rendita fondiaria*, comecchè ella sia d'altronde un debito personale dell'affittuario, che nasce dall' obbligazione ch' egli ha contratta in virtù dell'affitto, cioè di pagarla per tutto quel tempo che possederà il fondo.

4. Il contratto di locazione a rendita o sia di affitto perpetuo partecipa molto del contratto di vendita. Il locatore con esso viene a contrarre verso l' affittuario le stesse obbligazioni di garanzia che contrae il venditore verso il compratore nel contratto di vendita. (*Cod. civ. art.* 1625).

Ne differisce però in questo, che nel contratto di vendita, il venditore si obbliga di trasferire nel compratore qualunque diritto che egli ha nella cosa venduta; do-

vecchè nel contratto di affitto perpetuo il locatore si riserva un diritto di rendita sopra il fondo.

E' vero bensì che talvolta il venditore si ritiene pure qualche diritto nel fondo che vende, come sarebbe un diritto di servitù, ma la ritenzione di questi diritti è qualche cosa di estraneo alla natura del contratto di vendita che non può farsi, ed ordinariamente si fa senza la ritenzione di alcun diritto sulla cosa venduta, laddove che la ritenzione di un diritto di rendita è non solo della natura ma altresì dell' essenza del contratto di affitto perpetuo.

Un'altra differenza fra questi due contratti si deduce dalla stessa differenza che havvi tra il prezzo ch'è della sostanza del contratto di vendita, e tra la rendita che è della sostanza dell'affitto perpetuo. Noi spiegheremo meglio siffatte differenze *infra cap. 2, art. 2.*

5. Il contratto di affitto perpetuo differisce eziandio dai contratti di vendita e di locazione nell'essere questi contratti consensuali, cioè perfetti pel solo consenso delle parti prima che sieno stati nè da un

parte nè dall'altra eseguiti, e tostochè le parti sieno convenute tra loro sia del prezzo (*Cod. civ. art.* 1583), sia della pigione (*Cod. civ. art.* 1709). Al contrario io penso che il contratto di affitto perpetuo sia un contratto reale che non riceve la sua perfezione se non che quando l'affittuario sia messo in possesso del fondo mediante una tradizione reale, od almeno fittizia o simbolica. Diffatti, giusta la definizione da noi data di questo contratto, è di sua essenza che da un lato il locatore ritengasi una rendita di cui aggrava il fondo, e che dall' altro l' affittuario si obblighi di pagarla finchè possederà detto fondo. Ora da una parte, è solo in virtù della tradizione che il locatore può ritenersi una rendita sul fondo, e che questo può esserne gravato verso di lui; perciocchè il locatore cessando per la sola tradizione d'esserne il proprietario, il fondo non può essere prima di essa gravato a di lui vantaggio di rendita, non potendolo essere finchè egli ne rimane proprietario, *cum res sua nemini serviri possit.* Da un' altra parte, l' affittuario non può contrarre l' obbligazione di

pagare la rendita se non che quando egli entra in possesso del fondo in forza della tradizione che gliene vien fatta, 1. perchè la rendità non comincia più presto; 2. perchè essendo della natura di queste rendite che l'affittuario non sia debitore della rendita se non che per quel tempo ch' egli possederà il fondo, è in potere dell'affittuario, prima che segua la tradizione, di non contrarre l'obbligazione di pagare la rendita, ricusando di entrare in possesso del fondo. Quindi non per altro mezzo che per quello della tradizione, o reale, o per lo meno finta, il contratto di affitto perpetuo può ricevere la sua perfezione, e produrre le obbligazioni che ne derivano (1).

E' vero ch'io posso validamente stipulare

---

(1) L' affitto perpetuo non è più suscettibile della distinzione che qui fa il sig Pothier, sì perchè non si scorge nella rendita che un prezzo rimborsabile, sì perchè il prezzo è garantito dal privilegio suo al rimborso. In breve: esso ormai non è più che una vendita pura e semplice che trovasi consumata dal consenso sulla cosa e sul prezzo, e che obbliga il venditore al rilascio (Cod. civ. art. 1589, 1603.)

con voi di lasciarvi il mio fondo per tanto di rendita; e che da siffatta convenzione può nascere un obbligo, anche prima che io v'abbia posto in possesso del fondo; ma questa convenzione non è il contratto di affitto perpetuo; è tutt'al più una promessa di affittare perpetuamente, cosa ben diversa dal contratto di affitto perpetuo, come abbiamo veduto nel nostro Trattato del contratto di vendita, che una promessa di vendere tuttochè obbligatoria è differente dal contratto di vendita (1).

CAPO II.

Delle tre cose che costituiscono la sostanza dell' affitto perpetuo.

Dicemmo superiormente che tre cose costituiscono la sostanza dell' affitto perpetuo, cioè: una cosa locata a rendita, una ren-

---

(1) Ed ora questa sola promessa di fare un affitto perpetuo equivale all' affitto medesimo (Cod. civ. art. 1589.)

dita che il locator si ritiene, ed il consenso delle parti. (*Cod. civ. art.* 1585).

ARTICOLO PRIMO.

Della cosa che può essere data ad affitto perpetuo.

§. I.

Quali cose possano darsi ad affitto perpetuo.

6. Le cose che possono locarsi a rendita o darsi ad affitto perpetuo sono gli stabili, vale a dire i fondi rustici, o sia i terreni e le case. Si possono altresì dare ad affitto perpetuo i diritti incorporali, come sono quelli delle decime feudali, delle decime, dei diritti feudali, dei censi, delle tasse giudiziarie, dei diritti di pesca, di pedaggio ed altri diritti demaniali, come i registri di cancelleria, e perfino i privilegj stessi de' parrucchieri possono darsi ad affitto perpetuo (1).

(1) Oggidì non si possono dare a rendita o ad

7. Non vi sono che gl' immobili, i quali s'ano propriamente suscettibili del contratto di affitto perpetuo: i mobili non lo possono essere. La ragione si è, che è dell' essenza dell' affitto perpetuo che il locatore si riservi e ritenga nella cosa che dà ad affitto perpetuo un diritto di rendita, che però sia un diritto reale, cioè un diritto nella cosa, di cui rimanga gravata in qualunque mano passi la proprietà della cosa. Ora non vi sono che gl' immobili che siano suscettibili di questi pesi reali: la nostra giurisprudenza non permette che i mobili ne sian suscettibili. D'onde provien quella massima del diritto francese che i mobili non soggiacciono ad ipoteca; locchè fu stabilito affine di non turbare il commercio dei medesimi; anzi vi è luogo a decidere ragio-

affitto perpetuo che i soli immobili tanto corporali, che incorporali riconosciuti per tali nel titolo primo del lib. 2 del Codice civile; per la ragione che questi immobili sono i soli suscettibili d' ipoteca e di privilegio: altrimenti la vendita è ritenuta mobiliare, e la rendita sarebbe senza garanzia, perchè sprovveduta d' ipoteca.

ragionevolmente lo stesso per tutte le altre specie di pesi reali.

Giusta siffatto principio, se io vi ho dato ad affitto per tanto di rendita un mulino stabilito sopra battelli, che secondo l'art. 352 dello statuto orleanese è una cosa mobiliare, la qual rendita voi vi siete obbligato di pagarmi fintantochè rimarrete in possesso di detto mulino; questo contratto è di una specie particolare, che ha bensì qualche rapporto col contratto di affitto perpetuo, ma che non è veramente lo stesso. Esso mi dà bensì, finchè il mulino apparterrà al conduttore o a' suoi eredi, od altri successori universali, gli stessi diritti, azioni e prerogative per assicurarmi della mia rendita, che ha un proprietario d'una rendita fondiaria; ma se il mulino passa ad un successore a titolo particolare, il diritto di rendita risultante da questo affitto non essendo un vero carico reale, come lo sono le rendite fondiarie create in virtù di un affitto rustico, io non potrei pretendere la mia rendita contro il successore a titolo particolare, qualora siffatto peso non fosse stato imposto sopra il mulino nell'atto di

acquisto ch'egli ne ha fatto: il conduttore sarà quegli, che avendo mancato d'imporlo, avrà l'obbligo di continuarmi la rendita (1).

8. Nella stessa guisa che gl' immobili dei minori, degl' interdetti, della chiesa e della comunità, non possono vendersi che per una giusta causa, per decreto del giudice e mediante certe formalità; così non si possono dare ad affitto perpetuo che per una causa parimenti giusta in virtù di un decreto giudiziale, e previa l'osservanza delle stesse formalità che si esigono pel contratto di vendita. Quanto abbiam detto a questo proposito nel nostro Trattato del contratto di vendita, num. 14, può applicarsi del pari all' affitto perpetuo.

---

(1) Cotesta vendita, secondo l'articolo 519 del Codice civile, è puramente mobiliare; ed allora il venditore non ha altra risorsa per assicurarsi del prezzo che la rivendicazione in suo favore introdotta dall'articolo 2102.

§. II.

Se si possa dare ad affitto perpetuo il fondo altrui, o quello che appartiene al conduttore.

9. E' manifesto che un locatore dando ad affitto perpetuo un fondo che non gli appartiene, non vi si può riservare alcun diritto di rendita; e si può dire benissimo in questo senso che l'affitto perpetuo dell' altrui fondo non è valido; ma è valido in un altro senso, cioè che tale affitto obbliga il locatore verso il conduttore alla medesima garanzia in caso di evizione, che quella alla quale il contratto di vendita della cosa altrui obbliga in caso di evizione il venditore. (*Cod. civ. art.* 1599.)

L'affitto perpetuo dell'altrui fondo produce ancora l'effetto, che fintantochè il fondo non è rivendicato dal vero proprietario, e che il conduttore non n'è evinto, quegli che lo ha dato ad affitto perpetuo viene riputato esserne stato il propritario, ed il conduttore non è ammissibile a con-

testargliene la proprietà, ricusandogli con siffatto pretesto la prestazione della rendita (1).

10. Egli è evidente che il contratto per cui taluno avesse preso ad affitto perpetuo il suo proprio fondo, non avrebbe maggiore validità di quella che abbia il contratto di vendita, per cui taluno avesse comprata la sua propria cosa. Laonde se avendo io preso ad affitto perpetuo un fondo che io non sapeva essere mio, avessi posteriormente scoperti e ricuperati i miei titoli e documenti potrei, giustificando la mia proprietà su detto fondo, e quindi la niuna pertinenza del medesimo al locatore, far dichiarare nullo l'affitto e ripetere tutti gli interessi da me

(1) Questo principio non è distrutto dalla proibizione di vendere il fondo altrui. Il compratore, finchè non vi è luogo a rivendicazione, non può insorgere contro il suo proprio titolo, mentre ha già riconosciuto quello del locatore. Il Codice civile, come abbia interdetta la vendita dell' altrui fondo, ha però adottata la stessa massima, autorizzando il compratore che ha un giusto motivo di temere una molestia, ad esigere una cauzione dal venditore riguardo al pagamento della rendita.

pagati, e quanto mi è costato in virtù di tale contratto.

11. Nel caso che io fossi proprietario di un fondo sul quale voi aveste un diritto di riversibilità al termine di un certo tempo, l'affitto che voi me ne faceste avanti la scadenza di questo termine, conoscendo però entrambi i nostri rispettivi diritti, sarebbe valido. Questa non si potrebbe dire *suae rei emptio*; ma si riterrebbe che io con quest'atto, *fictione brevis manus*, vi avessi fatta la restituzione anticipata di questo fondo che vi era riversibile; e voi, divenuto proprietario del fondo in virtù di questa restituzione anticipata, sareste considerato avermelo incontanente retroceduto ed affittato col peso della rendita portata da detto affitto (1).

(1) Questi due ultimi paragrafi conducono alla questione di sapere se la compera della sua propria cosa sia valida? Veramente il Codice civile non lo decide direttamente.

La questione non ammette alcun dubbio, allora quando il compratore ignora acquistare la sua propria cosa: 1. vi ha errore (Cod. civ. art. 1117); 2. questo è il caso di dire al venditore: la vendita

ARTICOLO II.

Della rendita.

E' dell' essenza dell' affitto perpetuo che il locatore ritengasi per contratto nel fondo un diritto di rendita annua e perpetua, ove

---

della cosa altrui è nulla (Cod. civ. art. 1599.) Ma la questione diviene dubbia se' il compratore fu istrutto ch' egli acquistava la sua propria cosa.

Diffatti l'acquirente non può reclamare contro la propria ignoranza, nè lagnarsi del danno che volontariamente egli soffre: *sine culpa damnum sentiens sentire non videtur.* L. 203, ff. E siccome i contratti consistono meno nelle parole che nelle cose, si potrebbe credere che il compratore abbia voluto sotto la forma d' una vendita donare volontariamente al venditore.

Con tutto ciò bisogna decidersi per la negativa: le convenzioni non debbono essere abbandonate a delle vane congetture. Come vendita, l' atto è nullo (Codice civile art. 1599) rapporto al venditore che vende la cosa altrui, e l' adesione dell' acquirente non sana questa nullità. Come donazione, l' atto è ancora nullo, giacchè allora la donazione non è rivestita delle formalità richieste per questa sorte d' atti: *suae rei empio non valet, sive sciens, sive ignorans emerit.* L. 16, ff.

il contratto facciasi a perpetuità, o per quel tempo che deve durare l'affitto, qualora questo sia fatto *ad tempus*. Vedremo su questa rendita che è una delle cose che costituiscono la sostanza del contratto di affitto a contratto di rendita, in che ella convenga col prezzo, che nella vendita è una delle cose che ne costituiscono la sostanza ed in che essa ne differisca. Vedremo similmente in che ella differisca dai fitti e pigioni; in che dalle altre specie di carichi reali; in che essa convenga colle rendite costituite a prezzo di danaro, ed in che se ne allontani, e specialmente in che ella se ne diparta rapporto alla facoltà di redenzione. (1)

(1) Questa rendita formando parte del prezzo, diviene puramente mobiliare, nella mano del venditore, e nel commercio delle cose.

§. I.

In che la rendita che il locator si ritiene nell' affitto perpetuo convenga col prezzo che è della sostanza del contratto di vendita, ed in che ne differisca.

12. Non altrimenti che nel contratto di vendita il prezzo deve esser certo e determinato, nel contratto di affitto perpetuo, la rendita che il locator si ritiene nel fondo deve pur essa essere qualche cosa di certo e determinato. Laonde se fosse detto nel contratto, che si è dato ad affitto perpetuo il tal fondo, senza esprimere a quanto ammonti la rendita; oppure se fosse espresso, che il fondo è affittato per quella stessa rendita che era stato altre volte affittato, e che non si trovasse verun istrumento che provasse essere stato dato altre volte quel fondo ad affitto, è manifesto che sì nell'uno che nell'altro caso l'affitto sarebbe nullo, e non produrrebbe nè l'alienazione del fondo, nè alcuna obbligazione delle parti. (1)

(1) Perchè allora non vi sarebbe che un prezzo

13. Le differenze sono queste, 1.° che nel contratto di vendita il prezzo non può consistere che in una determinata somma di danaro; altrimenti questo non sarebbe un contratto di vendita, ma un'altra specie di contratto, come lo abbiamo veduto nel nostro trattato del contratto di vendita, n. 30.

Al contrario, non importa che la rendita consista in una somma di danaro, o in una certa quantità di frutti o di derrate: per esempio, si può dare un fondo per tanti moggi di biade di rendita, per tante botti di vino, per tante lire di burro, per tanti paja di capponi ec.

Si può altresì far consistere la rendita in una quantità di frutti, come a patto di dare al locatore un covone ogni sei tra quelli che verranno raccolti nel fondo; tanti boccali di vino per botte, secondo la vendemmia che si farà. Questa specie di rendita chiamasi decima, della quale, come particolare, noi non ci faremo quivi a trattare.

La seconda differenza è, che nel con-

---

inutile: la vendita sarebbe imperfetta. (Cod. civ., art. 1583, 1589.)

tratto di vendita il prezzo consiste unicamente in una somma di danaro che intieramente si deve al momento del contratto, quand'anco le parti avessero convenuto di differirne il pagamento o dividerlo in più termini. Al contrario nell'affitto perpetuo la rendita non comincia a decorrere, nè si dee che per parti a misura del tempo che corre dal dì del possesso del conduttore e de'suoi successori.

Finalmente la terza differenza, che è la principale, consiste in ciò, che nel contratto di vendita il prezzo è un debito della persona e non del fondo venduto: all'incontro nell'affitto perpetuo la rendita che il locator si ritiene è un peso reale che viene imposto sul fondo in tal guisa affittato, e che è dovuto principalmente dal fondo, tuttochè il conduttore e suoi successori sieno istessamente, a causa del fondo che possiedono, debitori personali degl'interessi.

§. II.

Differenze tra la rendita fondiaria, ed i fitti e le pigioni.

14. La rendita fondiaria è molto dissimile dai fitti o pigioni; e la dissomiglianza risulta dalla differenza che avvi tra un affitto perpetuo ed una locazione di fondi rustici od una pigione di case: la proprietà di queste rimane intieramente al locatore; un simil contratto non produce che delle obbligazioni personali cui le parti contraggono reciprocamente l'una verso dell'altra. Quindi le pigioni ed i fitti non sono che un puro debito personale dell'affittuario o inquilino che si è obbligato verso del locatore di pagargli pel prezzo de'frutti di ogni anno dell'affittanza, e che il locatore si è obbligato di lasciar raccogliere al conduttore sul fondo locato. (*Cod. civ. art.* 1728.) Al contrario nell'affitto perpetuo, la proprietà del fondo è trasferita nell'affittuario col peso della rendita che il locator si ritiene su questo fondo, e detta ren-

dita è dovuta principalmente dal fondo e da ogni parte del medesimo su cui essa è imposta, comechè il conduttore ed i suoi successori ne sieno in egual modo personalmente debitori finchè possedono il fondo (*Cod. civ. art.* 1650.)

15. Indi ne nascono varie altre differenze. Se il fondo soggetto alla rendita fondiaria fosse rimasto, dopo il contratto, considerabilmente diminuito o deteriorato da una forza irresistibile; *puta*, se il fiume che lo bordeggia ne avesse portata via la metà od una parte maggiore; allora fintantochè il conduttore o i di lui successori restassero in possesso del rimanente del fondo, la rendita continuerebbe ad esser dovuta intieramente, perchè il fondo la deve in intiero, ed è dovuta su d'ogni parte di esso; ed il conduttore o i suoi successori essendo proprietarj del medesimo, la perdita o il guasto che ne sopravviene, dee ricadere su d'essi. (*Cod. civ. art.* 1601.) All'opposto, quando un fondo dato ad affitto o a pigione viene ad essere diminuito o guastato da un accidente impreveduto o da una forza irresistibile ;

dopo il contratto, come nel caso precedente; oppure se il fondo rimanendo nella sua integrità, fosse stato considerabilmente deteriorato, come a cagione di una inondazione che avesse insabbionate le terre; allora dovrebbesi diminuire il fitto in proporzione del danno sofferto dal fondo affittato, sia riguardo alla quantità che alla qualità; conciossiachè il fondo dato ad affitto non appartenga propriamente al conduttore, giacchè il locatore ne rimane ognor proprietario. (*Cod. civ. art.* 1722.) Esso dee quindi rimanere a suo rischio e pericolo, e non già a quello del conduttore, al quale non appartiene. I fitti di un anno sono il prezzo de' frutti e del godimento di ciascheduna annata del fondo affittato, considerando nello stato in cui era al tempo del contratto di locazione che se ne è fatto; godimento che il locatore si era obbligato di far avere al conduttore, il quale non potendolo aver tutto, come gli era stato promesso, dee farsegli una diminuzione sopra il suo affitto.

16. Un' altra differenza tra la rendita fondiaria ed i fitti o pigioni deriva dagli stessi

principj. Allorchè per qualche forza irresistibile l'affittuario non ha potuto per una intiera annata di affitto raccogliere alcuna sorte di frutti o pochissimi, egli è autorizzato a chiedere la remissione del fitto di simile annata, o per lo meno una diminuzione, come lo abbiamo veduto nel nostro trattato del contratto di locazione, parte 3, cap. 5, art. 2, §. 3. (*Cod civ. art.* 1769). Ben altrimenti accade nell'affitto perpetuo. La rendita fondiaria che il locatore si è ritenuto sul fondo non è già il prezzo dei frutti; è un carico reale del fondo e d'ogni parte di esso; ond'è che il conduttore e i suoi successori, comechè non abbiano potuto per qualche anno raccorre, attesa una forza irresistibile, veruna sorta di frutti su detto fondo affittato, tuttavia non lasciano di percepirne gl' interessi della vendita per tutti questi anni come per tutti gli altri in cui rimanessero possessori del fondo, o di qualche parte di esso (1).

(1) E nel sistema della legislazione attuale è il prezzo della cosa pel quale il venditore ha privilegio sull'immobile venduto. (Cod. civile, articolo 2103.)

17. Ma se il conduttore od altro detentore del fondo soggetto alla rendita fondiaria ne fosse stato in tempo di guerra realmente dispossessato per alcuni anni, egli non ne darebbe gl' interessi delle predette annate, non essendo obbligato di pagare la rendita se non che fino che egli riman possessore. Loyseau, *Tuité du Dèguerpissement, liv.* 4, *ch.* 17.

§. III.

Differenze tra la rendita fondiaria e le altre specie di carichi reali.

La rendita fondiaria è un carico reale del fondo dato ad affitto perpetuo, carico differentissimo dagli altri carichi reali dei fondi, *puta*, delle servitù tanto reali che personali. Colui che ha un diritto di servitù sopra un fondo, come sarebbe quello di passaggio o di pascolo, gode da sè medesimo del suo diritto sul fondo che ne è aggravato, senza che il possessore di questo fondo sia obbligato a null'altro che a tollerarlo; l. 15, §. 1, ff. *de servitut.* Laddove colui che ha un diritto di rendita fondiaria sopra di un

fondo, non può godere del suo diritto se non che per il fatto e per le mani del possessore del fondo soggetto alla rendita, che deve pagargliene gl'interessi. Per la qual cosa il conduttore si obbliga col contratto di affitto perpetuo alla prestazione degl' interessi della rendita per tutto quel tempo che possederà detto fondo, e coloro che succedono a questo fondo, benchè a titolo particolare, col peso, od anco colla sola cognizione della rendita, contraggono l' obbligazione medesima. Siffatta obbligazione li rende debitori personali degl' interessi della rendita a misura che questi nascono nel tempo del loro possesso.

19. La rendita fondiaria è istessamente un carico reale ossia diverso dall'ipoteca di cui aggravasi un fondo sul quale si assegna una rendita costituita a prezzo di danaro, ovvero mediante donazione o legato. Cotesta ipoteca non è che una obbligazione accessoria del fondo onde assicurare vie meglio l' obbligo personale di quegli che ha conquistata la rendita, o che n'è stato gravato per testamento. (*Cod. civ. art.* 2114). Al contrario il peso d' una rendita fondiaria che

gravita

gravità sopra un fondo dato ad affitto perpetuo, è un' obbligazione principale del fondo. Questo fondo ne è il principal debitore, piuttosto che la persona del conduttore che non soggiace alla rendita se non che fino a quando possiede quel fondo; conciossiachè questo carico del fondo sia di tale natura, che non può esserne liberato altrimenti che pel fatto e per l'opera del suo possessore, che ne deve pagare gl' interessi pel fondo medesimo (1).

---

(1) Le rendite fondiarie essendo ora mobilizzate in virtù degli art. 529 e 530, non diventano che mere obbligazioni mobiliari, che non sono garantite che da un diritto sulla cosa, *jus ad rem*, vale a dire, l'ipoteca. Ora non vi può essere più differenza tra la rendita ch' era un *jus ad rem*, e l'ipoteca, avvegnacchè questo *jus ad rem* è intieramente soppresso.

Ma qui si dee chiedere se il Codice civile colpisca le rendite fondiarie anteriori all' emanazion della legge?

Decidesi per la negativa, rispettando la massima sacra che la legge *non dispone che per l'avvenire*? Allora le antiche rendite conservano la loro natura, *jus in re* e *jus ad rem*.

Fa d'uopo adottare l'affermativa? Allora il Codice civile opera un effetto retroattivo, cangia la

§. IV.

In che convenga la rendita fondiaria colle rendite costituite a prezzo di danaro, ed in che ne differisca.

20. La rendita fondiaria conviene colle rendite costituite a prezzo di danaro nel produrre, com' esse, annui interessi che si dividono in tante parti quanti sono i giorni

---

natura dei contratti stipulati prima della di lui esistenza; mobilizza nelle mani del proprietario un immobile, ch' egli poteva offrire in commercio per garanzia delle sue obbligazioni, lo spoglia del suo *jus ad rem*, per non lasciargli che il *jus in re*; espone continuamente l'antico creditore della rendita fondiaria a perdere un fondo ch' egli era abituato a riguardare come un immobile, e ciò per mancanza di una semplice inscrizione, mentre una volta le lettere di ratifica non potevano render libere le rendite fondiarie, per le quali il creditore non aveva fatta veruna opposizione al sigillo, come anche recentemente fu giudicato dal tribunale di cassazione con sentenza del 12 piovoso anno 11. Giornale del Foro. Queste sono le questioni importanti che si presentano all'avveduto lettore nel meditare gli articoli 520 e 5..

dell' anno, vale a dire, in trecento e sessanta cinque porzioni. Quando l'anno è bisestile, il giorno intercalare non è computato.

Il possessore del fondo soggetto alla rendita fondiaria, al pari del debitore di una rendita costituita, diviene ogni giorno debitore della trecentesima sessagesima quinta parte della rendita. Per esempio, se la rendita è di trecento sessanta cinque lire per anno, diventa ogni dì debitore di venti soldi; ma questi debiti non possono esser pretesi nè offerti che ad anno compito, poichè compongono l'intiera somma che annualmente è dovuta; a meno che non siavi nel contratto la clausola espressa che la rendita si pagherebbe di sei mesi in sei mesi, ovvero ad ogni tre mesi; nel qual caso basterebbe che fosse scorso il trimestre o il semestre, perchè la rendita fosse dovuta per la metà, o pel suo quarto.

Ecco perchè si costuma di dire che le rendite si contano di giorno in giorno; che gl' interessi decorrono e sono giornalmente dovuti. Questa massima è applicabile a tutte le rendite, sì fondiarie che costituite a prezzo di danaro, non che a tutte le altre.

21. Ma d'altronde la rendita fondiaria è differentissima dalle rendite costituite a prezzo di danaro. La prima differenza consiste in ciò che la rendita fondiaria è, come lo abbiamo già detto, principalmente dovuta dal fondo che n'è aggravato; laddove che le rendite costituite ancorchè fossero specialmente assegnate su d'ogni fondo, sono però sempre sì riguardo al capitale che agli interessi un debito personale di coloro che le hanno costituite, come pure dei loro eredi; debito di cui non si possono liberare coll'abbandono e cessazion di possesso del fondo sul quale elleno sono assegnate.

Indi ne nasce altresì questa differenza, che il debito della rendita fondiaria non passa agli eredi del conduttore nella loro qualità di eredi, ma solamente a colui che succede nel fondo che è aggravato; salvi gl'interessi decorsi sino al dì della morte del conduttore, i quali essendo un debito suo personale, sono al pari di tutti gli altri debiti mobiliari, dovuti dagli eredi del defunto. Al contrario le rendite costituite a prezzo di danaro, tuttochè assegnate sopra di un fondo, essendo veri debiti della per-

sona che le ha costituite sono, sì riguardo al capitale che agl'interessi, dovute da tutti gli eredi del defunto in ragione della lor rispettiva quota, e non solamente da quegli che succede nel fondo sul quale sono state assegnate.

22. Un'altra differenza è che il contratto di costituzione a prezzo di danaro, quantunque permesso e diverso dal mutuo ad interesse proscritto negli stati cattolici, avendo nulladimeno qualche analogia col contratto di mutuo, come lo abbiamo osservato nel nostro Trattato del contratto di costituzione, n.o 5, l'ordinanza di Luigi XI. riguardò come odiosi gl'interessi delle rendite costituite a prezzo di danaro, e li ha assoggettati alla prescrizione di cinque anni. *Vedi il nostro trattato del contratto di costituzione, al cap. 5, art. 2, n. 2.*

Al contrario gl' interessi delle rendite fondiarie, nulla avendo in se stessi di sfavorevole e odioso, non soggiaciono a siffatta prescrizione.

La terza differenza è quella che gl'interessi nelle rendite costituite venendo considerati *ad instar usurarum*, il debitore,

tuttochè posto in mora di pagarli mediante un' interpellazione giudiziaria, non deve verun interesse per siffatti interessi, come lo abbiamo veduto nel nostro Trattato del contratto di costituzione; al contrario gl' interessi di rendita fondiaria sono al pari dei fitti e pigioni un debito principale i di cui interessi sono dovuti dal giorno della mora (1).

§. V.

Differenza tra le rendite fondiarie e le rendite costituite a prezzo di danaro riguardo alla facoltà di redenzione.

23. Una delle principali differenze tra le rendite fondiarie e le rendite costituite a prezzo di danaro è quella che le seconde per la stessa natura del contratto di costituzione sono redimibili in perpetuo, ogni-

---

(1) Queste due sorte di rendita non offrono presentemente alcuna differenza, e gl' interessi si prescrivono egualmente col decorso di cinque anni. (Cod. civ., art. 2277.)

qualvolta il debitore vorrà liberarsene, restituendo il prezzo pel quale sono state costituite.

La ragione si è che il contratto di costituzione di rendita a prezzo di danaro sulla cui legittimità avevasi da principio qualche dubbio, non fu permesso in commercio che a questa condizione, come lo abbiamo veduto nel nostro Trattato del contratto di costituzione.

Viceversa, la rendita creata in vigore di un affitto di fondi non è di sua natura redimibile: il locatore avendosi riservato il diritto di questa rendita sopra il suo fondo quando ne ha fatta l' alienazione, e non avendo acconsentito ad alienarlo che a questo patto non può essere suo malgrado obbligato a soffrire la redenzione di questa rendita, giusta la massima generale, che nessuno può essere astretto a vendere la sua proprietà: *nemo res suas vendere cogitur* (1).

(1) L' opinione contraria ha prevalso nel Codice civile. La rendita è redimibile; e se ne regola il modo a tenor degl'articoli che riguardano il mutuo ad interesse, 1910 e seguenti. Dalla facoltà di rim-

24. Nulladimeno per causa di utilità pubblica si è derogato a questa massima riguardo alle rendite fondiarie di cui le case urbane sono aggravate.

La prima legge che vi ha derogato è l'ordinanza di Carlo VII. del 1441, per le rendite dovute sulle case della città e dei sobborghi di Parigi. Essa prescrive, all' art. 18, che tutte le rendite costituite in via di censo, dopo il pagamento in via di canone o altre rendite, saranno redimibili al sopradetto prezzo, cioè al dodici per cento.

Il motivo di questa legge fu, secondo che pare dal preambolo, che un gran numero di proprietarj di case che erano aggravate da molte rendite che ne assorbivano il reddito le lasciavano cadere in rovina.

Enrico II. estese un tal privilegio accordandolo a tutte le città del regno. Dopo

---

borsare la rendita fondiaria, ne risulta una ragione di più per collocare tra i contratti di rendita l' affitto perpetuo: conciossiachè nel modo attuale di questo contratto, il venditore non ritiene più come una volta alcun diritto di proprietà sulla cosa. Essa passa intieramente nelle mani dell' acquirente.

avere col suo editto del mese di maggio 1553, *art.* 1, permesso pel corso di tre anni la redenzione sul piede del venti per cento di tutte le rendite fondiarie e di tutte le rendite feudali create sulle case di tutte le città del regno e loro sobborghi; in forza d'una dichiarazione del susseguente febbrajo egli permette a perpetuità la redenzione delle suddette rendite per il prezzo determinato nel suo editto.

25. Pare che queste leggi non siano state del tutto osservate; giacchè lo statuto riformato di Parigi, *art.* 12, permette bensì la redenzione delle rendite create negli affitti delle case della città e sobborghi di Parigi; ma non lo permette indistintamente di tutte; poichè aggiunge, *qualora esse non sieno le prime dopo il censo e fondi rustici.*

Lo statuto d'Orleans all'art. 276, contiene la medesima disposizione.

Cotali disposizioni degli statuti di Parigi e d'Orleans essendo state formate sulla giurisprudenza che aveva luogo al tempo della riforma di detti statuti, riforma che aveva apportata questa modificazione ed eccezione all'editto di Enrico II. in favore

delle rendite create per le prime dopo il censo; vi è motivo di credere che presso quegli statuti che non si sono spiegati sulla redenzione delle rendite fondiarie che gravitano sulle case urbane, quelle sole siano redimibili, che dopo il censo non sono le prime.

26. Lo statuto di Parigi non avendo parlato che delle rendite fondiarie sulle case della città e dei sobborghi di Parigi, e quello d'Orleans avendo parlato soltanto di quelle che sono imposte sulle case della città e dei sobborghi d'Orleans, si è posto in dubbio se i proprietarj delle case delle altre città soggette agli statuti di Parigi e d'Orleans avessero parimenti il diritto di redimere le rendite fondiarie di cui fossero aggravate le loro case. Fu deciso che eglino avessero un siffatto diritto di già concesso dal re Enrico II. a tutte le città del regno, come lo abbiamo superiormente veduto. Brodeau *sur* Louet, *lett.* R. *chap.* 12, ne riporta un decreto del 23 luglio 1539 per una casa di Poissy, ed un altro del 6 maggio 1648 per una casa di Pithiviers.

27. Perchè una rendita sia riputata la pri-

ma dopo il censo, ed in conseguenza compresa nell'eccezione e non soggetta al riscatto, fa duopo che quando è stata creata il fondo fosse aggravato da verun altro debito fuorchè quello del censo. Che se fosse stato aggravato di un'altra rendita, di cui il creditore avesse ricevuto dopo volontariamente la redenzione, cotesta rendita, che sarebbe la seconda e per conseguenza soggetta al riscatto, dovrebbe continuare ad esserlo, tuttochè fosse addivenuta la prima attesa la redenzione di quella che la precedeva: il debitore della seconda rendita avendo avuto, al tempo che fu creata, il diritto di redimerla, non deve essere spogliato di questo diritto per la redenzion della prima ch'è un fatto estranco al creditore della seconda rendita. In questa guisa noi lo abbiam giudicato nel balliaggio d'Orleans l'anno 1724, contro l'abate della Courdieu.

28. Questo diritto che hanno i proprietarj delle case urbane di redimer le rendite fondiarie di cui elleno seno caricate, qualora non sieno le prime dopo il censo, essendo fondato sopra una ragione d'interesse pubblico, è imprescrittibile.

Per la stessa ragione non vi si può derogare per mezzo di convenzioni particolari, secondo quella regola di diritto: *privatorum pactio juri pubblico non derogat*. Per lo che, quand'anco fosse espressamente dichiarato nel contratto che una tal rendita non potrà redimersi, ella non lascierebbe perciò d'essere redimibile.

29. Dopo di avere stabilito che le rendite fondiarie sulle case di città sono redimibili ove non siano le prime dopo il censo, rimane a sapere su qual piede o sia in qual misura esse lo sieno. Enrico II aveva ordinato che lo sarebbero sul piede del venti per cento, come lo abbiamo poc'anzi veduto. Gli statuti di Parigi e d'Orleans avendo dichiarato che la redenzione delle rendite create in virtù di legato sulle case di Parigi e di Orleans sarebbero redimibili sul piedi del venti per cento,. si considerano parimenti aver regolato sul medesimo piede la redenzione delle rendite create in virtù dell' affitto.

Oggidì che il prezzo delle rendite, come di tutti gli altri beni, è considerabilmente aumentato, basta egli ancora di fare la re-

denzione sul piede medesimo, cioè nella stessa misura oppure deesi egli farla in una misura maggiore? La ragione di dubitare si è che quando taluno, per causa di utilità pubblica, è costretto a vendere una cosa che gli appartiene, deve riceverne il giusto prezzo, *tenetur vendere equo pretio*: non basta il pagargli il più basso prezzo che vale la cosa, ma se gli dee pagare un prezzo che gli sia vantaggioso. Enrico II, e gli statuti riformati seguirono un siffatto principio d'equità fissando la redenzione delle rendite fondiarie al prezzo del venti per cento che era allora maggiore dei due quinti del più basso prezzo delle rendite che si costituivano al dodici per cento. Ma ora che il più basso prezzo delle rendite costituite a prezzo di danaro è il prezzo del venti per cento, è manifesto che il prezzo del venti per cento non è più oggidì il giusto prezzo d'una rendita fondiaria assai più preziosa d'una rendita costituita, e che dovendosi prendere sopra una buona casa di città, venderebbesi per lo meno sul piede del trenta per cento, se non fosse redimibile. Ad onta di siffatte ragioni la giurisprudenza ha continuato finora

a permettere la redenzione di queste rendite sul piede del venti per cento; ed il locator nel crearle ha dovuto contarvi sopra.

Si potrebb' egli validamente stipular nel contratto ch'essa sarebbe redimibile mediante una somma maggiore del venticinque o trenta per cento? Per la negativa dirassi che la facoltà di redimere queste rendite essendo dalla legge accordata per una ragione d'interesse pubblico; per quella istessa ragione che non vi si può derogare direttamente; non deve nemmeno esser permesso di potervisi indirettamente opporre con una clausóla che rende la rendenzione più difficile e più onerosa. Nondimeno io inclinerei a credere che la clausola fosse valida, purchè la somma non fosse sì esorbitante che superasse il valor della rendita, perciocchè lo spirito della legge fu quello d'impedire che tali rendite non potessero assolutamente essere redimibili.

30. In forza d'una dichiarazione del Re Carlo IX, del mese di agosto 1566, verificata alla corte il 17 settembre seguente, ed in vigor dell'editto del 1606, *art.* 20, le rendite fondiarie dovute alla chiesa, quantun-

que su delle case urbane, non sono soggette a redenzione; ma fu deciso che questo privilegio accordato agli ecclesiastici, non doveva estendersi alle rendite fondiarie sulle case della città, la cui redenzione viene espressamente accordata dagli statuti di Parigi e d'Orleans. La ragione si è che le persone ecclesiastiche essendo concorse alla riforma di codestì statuti e non essendosi opposte alla disposizione che permette una simile redenzione, si può dire ch' elleno abbiano acconsentito a siffatto diritto. Anzi è stato deciso da due sentenze del 1605 e 1622, riferite da Brodeau sopra Louet, che questa facoltà di redenzione aveva luogo per le rendite fondiarie dovute agli ecclesiastici create avanti le riforme di questi statuti, istessamente che per quelle create dappoi, quantunque il processo verbale dello statuto Parigino porti che l' articolo venne accordato *senza pregiudizio del passato*, e *per aver luogo all' avvenire*. (1)

(1) Cotesta pratica trovasi intieramente distrutta dal sistema attuale che non ammette più censi, nè rendite non redimibili.

ARTICOLO III.

Del consenso.

31. E' dell' essenza del contratto di affitto perpetuo, al pari di tutti gli altri contratti, che il consenso delle parti intervenga sulle cose che ne forman l' oggetto (*Cod. civ. art.* 1108); vale a dire sul fondo affittato e sulla rendita che il locatore vi si vuol ritenere, ed alla prestazione a cui il conduttore consente obbligarsi..

Esso deve altresì intervenire sullo stesso contratto che le parti intendon di fare, vale a dire che fa duopo che il locatore ed il conduttore intendano egualmente di fare un contratto di affitto perpetuo. Che se il locatore intendesse di fare un affitto di terreni o di case, ed il conduttore si avvisasse di prendere il fondo a titolo di affitto perpetuo *aut vice versa*, il contratto sarebbe nullo per mancanza di consenso. (*Cod. civ. art.* 1109.)

Quello che noi abbiamo detto nel nostro trattato del contratto di vendita, part. 1, sez.

sez. 2, art. 3 sopra il concorso che dee intervenirvi, può qui pure applicarsi. Ivi perciò rimettiamo i nostri lettori.

CAPO III.

Delle obbligazioni che nascono dal contratto di affitto perpetuo.

ARTICOLO PRIMO.

Delle obbligazioni del locatore.

32. Il locatore si obbliga in virtù dell' affitto perpetuo verso il conduttore, *praestare ei fundum habere licere*, istessamente che il venditore di un fondo vi si obbliga in virtù del contratto di vendita verso il compratore. (*Cod. civ. art.* 1603.)

Cotesta obbligazione comprende quella della garanzia dalle evizioni, e della garanzia da' pesi reali non manifestati nell' atto di affitto. (*Cod. civ. art.* 1625.)

Queste obbligazioni di garanzia sono intieramente simili a quelle che ha un venditore verso il compratore, e producono le

stesse azioni ed eccezioni. Quindi ciò che abbiam detto nel nostro Trattato del contratto di vendita può benissimo applicarsi all'affitto perpetuo. (*Cod. civ. art.* 1604 e 1625.)

33. La buona fede obbliga similmente il locatore nell' affitto perpetuo alle medesime cose alle quali essa obbliga il venditore nel contratto di vendita: egli deve al pari di un venditore non solamente astenersi da qualunque menzogna, ma non usare tampoco veruna reticenza delle cose ch'ei sa rapporto al fondo dato ad affitto perpetuo, e che importasse al conduttor di sapere, e che da esso sapute avrebbero potuto distogli erlo o dal prendere il fondo, od almeno dal prenderlo per una rendita sì grave in proporzione del suo valore.

Parimenti, allo stesso modo che la buona fede non permette al venditore di vendere al di là del giusto prezzo, così non permette al locatore d'imporre nell'affitto perpetuo il peso d'una rendita troppo forte, vale a dire, che ecceda il giusto prezzo del fondo.

Quasi tutto quello che abbiam detto nel

nostro Trattato del contratto di vendita, part. 2, cap. 1, sulle obbligazioni del venditore che nascono dalla buona fede, può applicarsi al contratto di affitto perpetuo.

(Vedi *il cap.* 6, *tit.* 6, *lib.* 3 *del Codice civile.*)

34. Vi sono pure per parte del locatore delle obbligazioni che nascono dalle diverse clausole che s'inseriscono talvolta nei contratti di affitto perpetuo, delle quali faremo parola nel capo seguente.

ARTICOLO II.

Delle obbligazioni del conduttore.

35. Le obbligazioni del conduttore che nascono dalla natura dell'affitto perpetuo, sono quelle di pagare gl'interessi della rendita decorribili per tutto quel tempo che egli possederà il fondo (*Cod. civ. art.* 1650); di conservare e mantenere in buono stato il fondo per la sicurezza della rendita (*Cod. civ. art.* 2175.); e quando l'affitto non è fatto a perpetuità, di restituirlo in buono stato allo spirare dell'affitto medesimo. (*Cod. civ. art.* 1728, 1732, *ec. ec.*)

Hannovi pure delle altre obbligazioni per parte del conduttore che nascono dalla buona fede e dalle clausole particolari del contratto di affitto.

§. I.

Dell' obbligazione di pagare la rendita.

36. La principale obbligazione che il conduttore contrae coll' affitto perpetuo è quella di pagare la rendita al locatore, ed a quelli che succederanno ne' suoi diritti ed azioni durante tutto quel tempo che il conduttore possederà il fondo. (*Cod. civ. art.* 1650.)

Codesta rendita comincia a decorrere dal giorno dell' affitto in cui il conduttore è entrato nel possesso e godimento del fondo.

Il conduttore deve altresì gl' interessi delle somme dovute per gli arretrati della rendita, dal giorno che è stato posto in mora di pagarli, come già lo abbiamo osservato *supra*, n. 22.

Lo stesso può inoltre, quando non siavi veruna clausola in contrario, ritenere al

locatore, sopra gl'interessi della rendita, i ventesimi ed altre simili imposizioni; imperocchè queste essendo un carico imposto su tutte le entrate de'sudditi del re, il locatore, creditor della rendita, deve al sovrano i ventesimi di questa rendita, che fa parte delle sue entrate; ed il conduttore, pagando le somme per le quali venne tassato in ragione della rendita de'suoi fondi, e non essendogli state diminuite le rendite di cui va debitore, si trova avere pagato pel locatore i ventesimi di quella rendita che gli deve.

Egli non ha diritto di ritenere al locatore la somma a cui ammontano i ventesimi che gli deve se non che fino alla concorrenza di quella che giustificherà di avere egli stesso pagata al re per i ventesimi dei suoi beni; ma non è necessario ch'egli abbia pagata questa somma precisamente pel fondo che ne è aggravato; poichè fintantochè egli possede questo fondo, rimane debitore della rendita sopra tutti i suoi beni.

37. Il conduttore od i suoi successori, quando vengono molestati nel possesso del fondo soggetto alla rendita in virtù di qual-

che azione di revindicazione od altra, possono durante il litigio domandare una cauzione al creditore della rendita per il pagamento degl'interessi della medesima; nella stessa guisa che in caso simile un compratore può domandare cauzione al venditore per il pagamento del prezzo. Vedi ciò che abbiam detto nel nostro Trattato del contratto di vendita, n. 280 e seg. (*Cod. civ. art.* 1653.)

38 Siffatta obbligazione di pagare la rendita, che il conduttore contrae in virtù dell' affitto perpetuo, ordinariamente non dura, quando non siavi clausola in contrario, che sino a tanto ch'egli possede il fondo (1). Egli può, egualmente che i suoi successori, liberarsene per l'avvenire in due

(1) Nel sistema attuale, e nel caso presente, il conduttore rimane debitor personale della rendita che è il prezzo dell' immobile; ed il terzo detentore, debitore ipotecario soltanto. Quanto ai successori del conduttore a titolo ereditario, non possono neppur essi liberarsi dalla rendita, sia coll' alienare, sia coll' abbandonare, poichè sono tenuti a soddisfare un' obbligazion personale. (Cod. civ., art. 2172, 2173.)

modi, o alienando il fondo, o abbandonandolo; ma a ciò si richiede, sì nell'uno che nell'altro caso, ch'ei soddisfaccia per il passato a quanto egli è personalmente obbligato, sia per rapporto al pagamento degl'interessi decorsi, sia per rapporto all' obbligazione di mettere il fondo in buon stato, oppure di farvi quei miglioramenti che si è obbligato di fare. Sino a che egli non abbia soddisfatto a quest'obbligo può, secondo la dottrina di Loyseau, lib. 4, cap. 12, n. 9, nel caso di alienazione, come in quello dell'abbandono, essere astretto giudizialmente a continuare la rendita; ed il creditore può, sino a che egli abbia soddisfatto, ricusare il nuovo titolo che venissegli offerto dal di lui successore. (1)

---

(1) Per ritornare a queste antiche quistioni, bisogna supporre un acquirente che non abbia fatto trascrivere, o che avendo fatto trascrivere il suo contratto, non l'abbia fatto omologare entro i termini stabiliti. Questo terzo detentore può appigliarsi alla via del rilascio, purchè non siavi per di lui parte alcuna obbligazion personale. Allora egli si libera coll' abbandonare il

Ma se il creditore ha accettato il nuovo titolo del successore, il conduttore (se non vi è clausola in contrario) è intieramente liberato dalla rendita per l'avvenire; salva l'azione del creditore contro di lui, per non aver egli adempite le sue obbligazioni riguardo al passato. (1)

39. Da siffatta obbligazione che il conduttore contrae di pagare la rendita nasce un'azione che ha il locatore contro di esso, non solo per esigerne il pagamento, ma eziandio per rientrare nel fondo in mancanza di quello.

Avvi nulla di meno della differenza fra

---

fondo da tutti i debiti che lo aggravano. Oltre di che siffatte questioni divengono inutili, quanto alle vendite fondiarie, oggidì che sono pareggiate alle vendite costituite, il di cui rimborso dee effettuarsi alla prima mutazione.

(1) Noi non possiamo ascoltare che il nuovo acquirente. Fintantochè questi non notifica il suo contratto, il conduttore rimane debitore del capitale e degl'interessi. S'egli notifica, viene a formarsi una graduazione e quindi una distribuzione di danari. E se il creditore non è rimborsato nella giudicazione della totalità del suo credito, il conduttore rimane debitore del soprappiù.

i due oggetti di questa azione. Basta che un termine di pagamento della rendita sia scaduto, perchè il locatore possa il giorno dopo la scadenza esigerne il pagamento medesimo, senza che il conduttore possa ottenere per questo dilazione veruna. Lo statuto d'Orleans, *art.* 424, ne contiene una disposizione: essa dice che il benefizio di moratoria non ha luogo pel debito d'interessi di rendite fondiarie.

40. Riguardo all'altro oggetto di azione, che è di rientrare nel fondo in mancanza di pagamento della rendita, il locatore non è ammesso a promuoverla se non che quando gli sono dovuti più termini o rate; ed anche in tal caso il giudice, prima di decidere definitivamente, è solito di ordinare che il conduttore sia tenuto di pagare entro un certo tempo nella sentenza prefisso; colla comminatoria che mancandovi sarà permesso al locator di rientrare. Ma vi è di più; anche dopo avere il locatore ottenuta sentenza che gli permette di rientrare in possesso e che condanna il conduttore che manca di pagare a lasciare il fondo, il conduttore può anche in appello, pagan-

do tutti gl'interessi ch'ei deve, ed offrendo di pagare tutte le spese, farsi assolvere dalla domanda del locatore e rimanere nel fondo. Anzi io sono d'avviso che sebbene ci sia stato condannato mediante sentenza a lasciare il fondo *per mancanza di pagamento*, non essendo in tal caso condannato puramente e semplicemente, ma per siffatta mancanza, avanti l'esecuzione della sentenza, e prima del reingresso del locatore nel fondo, egli può ancora, pagando tutto quello ch'ei deve, o depositando in caso di rifiuto per parte del locatore, conservarsi in possesso del fondo; ma dopo che la sentenza è stata eseguita, e che il locatore è rientrato in possesso del fondo, egli non sarebbe più a tempo d'offrire il pagamento degl'interessi. (1)

41. La sentenza che permette al locatore di rientrare nel fondo, ordina ch'esso sia preliminarmente visitato e stimato. E se vi si trovassero de' miglioramenti, il locatore che rientra nel fondo, sarebbe, giusta la

(20) La via della spropriazione forzata equivale oggidì a tutte queste formalità.

regola di equità che non permette di arricchirsi ad altrui spese, tenuto a far ragione al conduttore del prezzo a cui fossero stati stimati i miglioramenti; e se ne dee fare la compensazione sino alla debita concorrenza riguardo agl' interessi della rendita maturati e dovuti dal conduttore, fino al giorno ch' egli ha lasciato il possesso del fondo. Il di più de' sopraddetti interessi può essere preteso dal locatore, tuttochè ei sia rientrato nel fondo.

§. II.

Dell' obbligazione di mantenere il fondo in buono stato.

42. Il conduttore contrae inoltre, in virtù dell'affitto perpetuo, l'obbligazione di mantenere in buono stato il fondo affittatogli a perpetuità. Cotesta obbligazione solitamente si esprime nella stessa scrittura di affitto; ma quand' anco non vi fosse espressa, vi sarebbe sotto intesa, essendo della natura dell' affitto perpetuo.

Quegli solo ha diritto di abusar d' una

cosa che ne ha l' intiera proprietà: ora il conduttore non l' ha, giacchè non è proprietario del fondo che a patto di somministrare la rendita che il locatore si è ritenuta; quindi egli deve per la sicurezza di questa rendita, mantenere il fondo in buon stato, affinchè possa produrre di che pagarla.

Cotesta obbligazione consiste nel fare ai caseggiati tutte le riparazioni neccessarie; nel non lasciare senza cultura le terre che al tempo dell' investitura d' affitto erano coltivate; nel potare le viti e rinnovarle allorchè invecchian di troppo; nel piantar alberi in luogo di quelli che muojono, ec.

Da questa obbligazione nasce un' azione, che ha il locatore contro il conduttore che manca di adempierla, per far ordinare la risoluzion dell' affitto e far condannare il il conduttore a restituire il fondo al locatore, non che ai danni e interessi derivanti dal valer meno il fondo di quel che vale la rendita, attesi i guasti e le degradazioni che vi ha cagionate (1).

---

(21) *Il terzo detentore* non può fare alcuna deteriorazione a pregiudizio dei creditori ipotecarj.

43. Ci resta ad osservare due differenze fra il conduttore e l'usufruttuario, rapporto all' obbligazione di mantenere il fondo in buono stato.

La prima è che un usufruttuario non è tenuto che a quelle riparazioni che diconsi vitalizie, non essendo obbligato a quelle che appellansi grosse riparazioni, come sarebbe la rifazione di un grosso muro che per vetustà e non per mancanza di manutenzione ha bisogno d'essere ricostrutto. Vedi lo statuto di Parigi, *art.* 262 e quello d'Orleans *art,* 222.

Al contrario il conduttore essendo proprietario è tenuto di fare le grosse ripazioni come le vitalizie, per esempio, se uno dei grossi muri o siano muri maestri d'una casa data ad affitto perpetuo, divenisse caduco per vetustà, il conduttore ed i suoi successori sarebbono obbligati a ricostruirlo.

Nondimeno se la casa affittata a perpetuità fosse nel suo totale divenuta caduca per ve-

---

(Cod. civ. art. 2175.) L' equità applica questo principio al conduttore che non può ulteriormente deteriorare il pegno del creditore.

tustà e non per difetto di manutenzione, Loyseau, lib. 5, cap. 8, n. 9, insegna che il conduttore e suoi successori non sono in tal caso obbligati a ricostruirla; imperciocchè il conduttore si obbliga in virtù di simil contratto a *conservare e mantenere in buono stato;* e questi termini non contengono una riedificazione intiera.

Quindi il locatore non può pretendere ciò dal conduttore, tranne il caso in cui egli volesse sloggiare, come lo vedremo più abbasso. (1).

44. La seconda differenza è che un usufruttuario non può cangiare la forma del fondo di cui gode in virtù d'usufrutto; dovecchè il conduttore essendo proprietario può cangiar benissimo la forma del fondo dato ad affitto perpetuo, purchè la converta in un'altra forma utile del pari e che assicuri la rendita che il locatore si è riservata, come se il fondo fosse rimasto in quella

---

(22) Si scorge bastevolmente che la dottrina di Loyseau non può a' nostri giorni aver più veruna influenza. Tutto è a carico del conduttore: egli è il proprietario.

stessa forma in cui era al tempo dell' investitura d' affitto.

Ma v' è di più: il locatore non avendo altro interesse che quello di assicurarsi la rendita, riguardo alle obbligazioni che il conduttore contrae di mantenere il fondo in buon stato, non si potrebbe impedire al conduttore di demolire una parte degli edifizj affittati, senza nulla sostituire in loro luogo, ov' egli offrisse al locatore di obbligarsi a somministrargli sempre la rendita avvenuta sotto la garanzia di valide e sufficienti ipoteche. Loyseau, V. *chap.* 5, *n.* 14.

§. III.

Dell' obbligazione di restituire alla scadenza del fitto il fondo in buono stato, quando l' affitto non è fatto a perpetuità.

45. Quando l' affitto a rendita non è fatto a perpetuità ma per un lungo tempo, il locatore od i suoi successori sono obbligati di restituire, allo spirare del tempo convenuto, il fondo in buono stato (1). Questa

(25) In questo caso il contratto offre il carattere

obbligazione riguardo agli edifizj consiste nel renderli in buono stato di tutte le riparazioni (*Cod. civ. art.* 1731). Ove queste non vi si trovino eseguite, il conduttore dev' essere condannato a farle fare entro di un certo tempo che verrà fissato dal giudice, altrimenti sarà permesso al locatore di farle eseguire a spese del conduttore. Questi sarà parimenti condannato ai danni e interessi del locatore, ogni qualvolta non avendole fatte prima dello spirar dell' affitto, il locatore fosse stato privato del godimento della cosa, ovvero di una parte considerabile della stessa.

Similmente se le terre, al momento che se ne deve fare la restituzione, si trovano deteriorate, il conduttore e suoi successori debbono essere condannati al risarcimento dei danni e interessi. (*Cod civ. art.* 1728).

§. IV.

---

di un affitto straordinario; è dunque questo istessamente il caso di applicargli le disposizioni prescritte al titolo 10 del L. 3, che tratta del contratto di locazione.

§. IV.

Delle obbligazioni del conduttore che nascono dalla buona fede o dalle clausole dell' affitto.

46. Nella stessa guisa che nel contratto di vendita, la buona fede obbliga il compratore a non far uso di alcuna menzogna o reticenza affettata per indurre il venditore a vendere o a vendere a minor prezzo la cosa, non altrimenti nel contratto d'affitto perpetuo, la buona fede obbliga il conduttore a non usare di alcuna menzogna, nè di alcuna reticenza per indurre il locatore a dare il suo fondo ad affitto perpetuo, o ad affittarlo a minor prezzo. Ciò che noi abbiamo detto nel nostro Trattato del contratto di vendiia, part. 3, sez. 2, art. 1, può applicarsi al contratto di affitto perpetuo.

L' affitto perpetuo essendo un constratto commutativo, in cui ciascheduna delle parti intende ricevere altrettanto di quello che dà, la buona fede obbliga il conduttore di assumersi il peso d' una rendita che non

sia al di sotto del giusto valore della proprietà del fondo che gli viene trasferito in virtù dell'affitto. (*Cod. civ. art.* 1674.)

Sarebbevi luogo alla restituzione, come nel contratto di vendita, se la lesione fosse enorme; vale a dire se la rendita che il conduttore si obbligò di pagare e ciò che egli dà a titolo di buon ingresso, fosse al di sotto della metà del giusto prezzo.

47. Finalmente vi sono degli obblighi per parte del conduttore che nascono dalle clausole particolari opposte all'affitto perpetuo. Noi ne tratteremo parlando di queste differenti clausole.

CAPO IV.

Delle differenti clausole che talvolta si appongono ai contratti di affitto perpetuo, e delle obbligazioni che ne derivano.

48. L'affitto perpetuo è suscettibile della maggior parte di quelle clausole che si trovano nei contratti di vendita, come quelle che concernono la quantità o le qualità del fondo che forma l'oggetto del contrat-

to, o di qualche parte di questo fondo. Esse producono le medesime obbligazioni ed azioni come nel contratto di vendita. Per esempio, se la quantità del fondo dato ad affitto perpetuo non si rinviene tale qual fu dichiarata nell'atto d'investitura, se il fondo affittato a rendita manca di alcuna delle qualità enunciate in detto atto, il conduttore ha azione per chiedere una diminuzione di rendita, a stima de' periti, ed anco talvolta la rescissione del contratto. (*Cod. civ. art.* 1617, 1619.) Quanto noi abbiamo detto a questo proposito pel contratto di vendita, nel nostro Trattato del contratto di vendita, part. 2, cap. 3, art. 1 e 2, si può applicare al contratto di affitto perpetuo: ivi perciò rimettiamo il lettore.

Oltre siffatte clausole, ve n'ha di quelle che sono particolari al contratto d'affitto perpetuo; riferiremo le più ordinarie, cominciando da quelle che sono in favore del locatore; vedremo in seguito quelle che si ammettono in vantaggio del conduttore.

SEZIONE PRIMA.

Delle clausole favorevoli al locatore.

§. I.

Della clausola con cui si stipula il buon ingresso.

49. Sovente negli affitti perpetui il conduttore si obbliga a dare al locatore una somma di danaro, od altre cose. Quando ciò segue, il contratto di affitto perpetuo è in tal caso frammisto di rendita, poichè dà luogo ai vantaggi di vendita relativamente alla somma promessa a titolo di buon ingresso. Vedi l' introduzione al trattato dei feudi dello statuto Orleanese, n. 151.

Questa clausola produce quindi l' effetto di rendere il contratto di affitto perpetuo soggetto al retratto o recupera (1), sicco-

(1) Non possiamo a meno di non riguardare con dispiacere la soppressione del retratto agnatizio. Era desso un motivo di consolazione per un

me misto in tal caso di rendita. Varj statuti contengono delle disposizioni a ciò relative; tale si è quella dell'*articolo* 389 dello statuto d'Orleans. Abbiamo osservato in una nota sopra di questo articolo ch'era duopo che la somma di buon ingresso eccedesse la metà del valore del fondo.

Finalmente la somma dovuta a titolo di buon ingresso in virtù di un contratto di affitto perpetuo, pruduce degl'interessi *ex natura contractus*, senza che il conduttore sia stato posto in mora di pagare, istessamente che il prezzo di un fondo dovuto in forza del contratto di vendita.

---

padre laborioso, ed onorava i figli che pagavano alla memoria del loro padre il tributo d'una pia rimembranza. Noi non abbiamo conservato altro di questo retratto che la redenzione, e la facoltà accordata ad un coerede di recuperare la porzione ereditaria venduta da un altro coerede: ma ben altra era la causa del retratto, e se così posso esprimermi, assai più religiosa della redenzione o recupera di un diritto ereditario. Convenne fare questo sacrifizio all'abolizione dei beni propij, che secondo me, erano il capo d'opera del diritto statutario.

§. II.

Della clausola di somministrare e far valere la rendita.

50. La clausola di somministrare e far valere la rendita è oggidì comunissima negli affitti perpetui. Con questa clausola il conduttore si obbliga verso il locatore di pagargli a perpetuità la rendita creata nell'atto d' investitura, nel caso in cui non potesse esserne pagato sul fondo dato ad affitto perpetuo (1).

L'obbligazione che risulta da questa clausola è un' obbligazion personale che il conduttore contrae, la quale è subordinata all' obbligazione del fondo.

51. L' effetto di questa clausola è 1.° che il conduttore il quale senza di essa potrebbe liberarsi dalla rendita fondiaria per l'avvenire, alienando il fondo che ne è aggravato,

---

(1) Questa sorte di stipulazioni ora sono proibite; il conduttore può rimborsare in ogni tempo; può redimere quando vuole.

o abbandonandolo, non è ammesso a lasciarlo, nè tralascia, anche dopo averlo alienato, d'essere debitore della rendita.

Ma non lo è che sussidiariamente; per lo che, se il proprietario della rendita domandasse al conduttore il pagamento degl'interessi della medesima decorsi dopo la sua alienazione, il conduttore potrebbe opporgli dover egli prima escutere i possessori del fondo che ne sono i principali debitori. Loyseau, *lib.* 4, *cap.* 13, *n.* 3.

Quanto noi abbiamo detto intorno a siffatta quistione nel nostro Trattato del contratto di vendita, n. 566 e seg. è quì puro applicabile.

52. 2.° L'erede del conduttore sì mediato che immediato, può essere obbligato ad un atto di ricognizione, tuttochè non sia possessore del fondo aggravato della rendita. Egli però non deve coll'atto di ricognizione obbligarsi direttamente al pagamento della rendita. Deve soltanto riconoscere che nella sua qualità di erede del conduttore, è tenuto in forza dell'obbligo da questi contratto, di somministrare e far valere la rendita, ed in conseguenza obbligarsi per quella

quota di cui è erede, ed ipotecariamente per il totale (se è possidente) a pagarla, nel qual caso il creditore non potrebbe farsene pagare sul fondo che ne è aggravato. (*Cod. civ. art.* 873.)

53. 3.° Il conduttore che si è obbligato a somministrare e tener in corso la rendita, ed i suoi eredi, rimangono obbligati in perpetuo alla prestazione della medesima (1), *ancorchè*, dice Loyseau, *ibid. n.* 2, *il fondo fosse intieramente perduto* : vale a dire, quand' anco il fondo gravato della rendita non sussistesse più per un accidente fortuito o per una forza irresistibile; *puta* se fosse vicino ad un fiume che lo avesse intieramente asportato (2).

(1) Solamente però fino al rimborso che gli eredi hanno la facoltà di farne.

(2) Essi rimangono sempre debitori del prezzo, ancorchè il fondo più non esista. (Cod. civ. art. 1601.)

§. III.

Delle clausole di pagare la rendita per sempre ed a perpetuità. (1)

54. Queste clausole equivalgono a quelle di somministrare e tener in corso la rendita. Per esse il conduttore contrae, come nella precedente, un' obbligazione personale di pagare a perpetuità la rendita, da cui non si può liberare coll' abbandono del fondo. Tale è il parere di Loyseau, *lib.* 4, *cap.* 11, *n.* 1.

Questo autore si forma la seguente obbjezione: non potrebbesi egli dire che simili clausole si debbano intendere *pro subjecta materia*, e secondo la natura del contratto di affitto perpetuo, in questo senso, che il conduttore si obblighi a pagare *per sempre ed a perpetuità* la rendita, *finchè possederà il fondo?* No, risponde Loyseau; poichè il senso naturale e letterale di quei termini, *per sempre ed a perpetuità*, non

(1) Questa clausola è essenzialmente proibita.

ammette siffatta restrizione, *finchè sarà possessore*; e non si deve deviare dal senso letterale de' termini se non che quando questo senso offrisse qualche cosa di assurdo, o che fosse manifestamente contrario all'intenzione de' contraenti; quello che non si può dire del senso letterale di queste clausole, non essendovi nulla d'insolito negli affitti perpetui, che il conduttore si obblighi personalmente alla prestazione della rendita, e rinunci alla facoltà di abbandonare il fondo.

L'obbligazione personale contratta in forza di queste clausole non è che sussidiaria all' obbligazione reale, che è sempre la principale negli affitti perpetui.

§. IV.

Della clausola di migliorare il fondo in modo che equivalga alla rendita ed anco la superi.

55. Codesta clausola contiene un'obbligazione personale sussidiaria di pagare per sempre la rendita.

Un effetto di questa clausola è, che il conduttore, dopo di avere alienato il fondo, rimanga sussidiariamente obbligato alla rendita nel caso in cui il creditore della medesima non se la potesse far pagare sul fondo.

Un altro effetto si è ch' egli non è ammesso ad abbandonarlo. Lo statuto di Senlis, *art.* 826, e quello di Sens, *art.* 237 ne contengono delle disposizioni che debbono esser seguite negli altri statuti: ciò fu giudicato con sentenza del 27 luglio 1599, citata da Loyseau, *lib.* 4, *cap.* 12, *n.* 11. La ragione ch'egli ne dà è, che il conduttore in forza di questa clausola essendo obbligato per sempre a supplire a quel di meno che il fondo producesse riguardo alla rendita, l'abbandono del medesimo non può liberarnelo.

56. L'obbligazione che risulta da questa clausola si estingue colla distruzione totale del fondo; imperocchè il conduttore non può essere obbligato a migliorare ciò che più non esiste; nel che essa differisce da quelle che risultano dalle clausole precedenti.

§. V.

Della clausola per cui il conduttore si obbliga a fare certi miglioramenti nel fondo.

57. Nei contratti d'affitto perpetuo, il locatore, onde assicurarsi vieppiù della rendita di cui aggrava il fondo affittato, stipula di sovente che il conduttore sarà obbligato a fare certi miglioramenti; *puta*, a costruire sul fondo affittato a rendita degli edifizj del valore di una determinata somma; a piantare una certa quantità di vigne, ec.

Per questa clausola il conduttor contrae verso il locatore l'obbligazione di fare quei miglioramenti ai quali si è egli stesso obbligato.

58. Da siffatta obbligazione nasce un'azion personale che ha il locatore contro il conduttore per obbligarlo a fare codesti miglioramenti; e nel caso ch'egli ricusi o sia in mora di farli, il locatore ha diritto di concludere alla rescission del contratto, vale a dire, che il conduttore avendo man-

cato di soddisfare alle clausole dell'affitto, sia permesso al locatore di espellerlo, e di rientrare nel fondo, e venga il predetto conduttor condannato alla rifusione de'danni e interessi derivanti dall'inesecuzion del contratto. (1)

59. Essendo stato fissato nell'investitura d'affitto il tempo entro il quale deve esser fatto il convenuto miglioramento, egli è evidente che il conduttore debba goderne per tutto questo tempo senza che si possa procedere contro di lui prima che detto termine sia spirato. Se poi la clausola non lo ha fissato, il locatore può subito procedere contro il conduttore per l'esecuzione della sua obbligazione, purchè ciò segua *tempore congruo* : per esempio, quando il conduttore si è obbligato a costruire un edifizio sul fondo che gli è stato dato ad affitto perpetuo, il locatore non può agire contro di lui per l'esecuzion del suo impegno se non che in quel tempo in cui si

(1) Questi miglioramenti sono il pegno del prezzo: se l'acquirente non li fa, vi è luogo alla rescissien della vendita. (Cod. civ. art. 1654, 1655.)

può fabbricare; la citazione che gli avanzasse in inverno per costringerlo a fabbricare, sarebbe una domanda prematura ed una pretesa indiscreta.

Quando il conduttore è citato per eseguire il miglioramento a cui si è obbligato, e che la clausola non fissa il tempo entro il quale debba esser fatto, il giudice deve fissarne uno; e non è che dopo la scadenza di questo, che il locatore può prendere contro il conduttore che non ha soddisfatto ai suoi impegni le surriferite conclusioni.

Ed ancorchè questo tempo fosse stato fissato nell'investitura d'affitto, ed il locatore non avesse proceduto per l'esecuzione della clausola se non che dopo la scadenza del medesimo, il giudice deve anche in tal caso, prima di pronunciare la rescission dell'affitto, concedergli un lasso di tempo congruo per eseguire il convenuto miglioramento.

Anzi anche quando, avendo mancato il conduttore di fare il miglioramento entro il termine concedutogli dal giudice per eseguirlo, fosse stata emanata una sentenza che permetteva al locatore di rientrare nel

fondo, per avere mancato il conduttore di soddisfare alla sua obbligazione, il conduttore può ancora in appello, eseguendo il miglioramento che si è obbligato di fare, far riformare la sentenza, e tolone che egli deve essere condannato in tutte le spese.

60. Ma il conduttore non potrebbe esimersi dal fare quel miglioramento a cui si è obbligato, coll'offrire al locatore di dargli altre garanzie per la sua rendita, *puta*, de'fidejussori che si obbligano di somministrare e tener in corso la rendita sotto l'ipoteca di fondi considerabili. Ciò risulta da quella regola che *aliud pro alio solvi invito creditori non potest.* (1)

(1) Oggidì non sarebbe più lo stesso: il fondo è alienato senza rimedio; il venditore non ha altro che il *jus ad rem* per essere pagato del prezzo rappresentato nel nostro caso da una rendita. Se dunque l'acquirente non eseguisce i miglioramenti, ed offre sicurtà per il prezzo, la vendita non può esser disciolta. Questo è pure ciò che risulta nel senso inverso dallo spirito dell'art. 1653 del Codice civile, che autorizza un compratore che teme, d'esser turbato nel possesso della cosa vendutagli, ad esigere una cauzione dal venditore per pagargli il suo prezzo; ed anco più direttamente dall'articolo 1613 si può altresì applicargli l'art. 1912.

61. L'azione che nasce dall'obbligazione derivante da questa clausola, può essere promossa non solo contro il conduttore che l'ha contratta, e contro i di lui eredi, ma eziandio contro i terzi detentori del fondo dato ad affitto perpetuo; perciocchè non essendo stato alienato che colle clausole contenute nell'affitto, rimane vincolato all'esecuzione dell'obbligo che risulta da questa clausola; ed il terzo detentore, quantunque non sia personalmente obbligato all' esecuzione di detta clausola, non può ritenere il fondo che a condizion di eseguirla.

62. L'obbligo che risulta da questa clausola, produce pure un'eccezione contro il conduttore e suoi eredi, che offrissero di abbandonare il fondo per liberarsi dalla rendita, in forza della quale non sono ammessi all'abbandono del fondo, sintantochè non abbiano soddisfatto a questa obbligazione.

63. Cotesta obbligazione si estingue *solutione* tostochè il conduttore ha fatto il miglioramento cui si è obbligato di fare; e quand' anco questo venisse in seguito ad esser

esser distrutto da qualche forza irresistibile, il conduttore non potrebbe essere astretto a farlo una seconda volta, nè impedito ad abbandonare il fondo per liberarsi dal peso della rendita annessa. Ecco in che differisce una simile obbligazione da quelle che risultano dalle clausole precedenti, le quali obbligano sussidiariamente il conduttore a pagare per sempre la rendita, e lo escludono per sempre dalla facoltà di abbandonare il fondo.

64. Quest' obbligazione si estingue inoltre colla distruzione totale del fondo; giacchè non si può migliorare un fondo che più non esiste. (1)

Essa però non si estingue, quantunque il miglioramento non possa farsi nella forma voluta dalla clausola; e l' obbligo deve in tal caso soddisfarsi per equivalente. Per esempio, se coll' affitto perpetuo che mi è stato fatto di una casa, io mi sono obbligato innalzarla di un piano; sebbene avanti

(31) Il detentore è dispensato dai miglioramenti, ma deve il prezzo. Egli è proprietario. (Cod. civ. art. 1601.)

ch'io abbia soddisfatto a quest' obbligo, questo piano o quest'ordine di loggie sia stato incendiato da un fulmine, e che in conseguenza l'innalzamento ch'io mi era obbligato di fare non possa più farsi, nulladimeno io sono tenuto ad adempiere la mia obbligazione in un modo equivalente, cioè col costruire un edifizio di un valore pari all' innalzamento che mi era obbligato di fare.

Si osservi che il conduttore non essendo più in questo caso tenuto a fare la cosa medesima che si era obbligato di fare, perchè divenuta impossibile, e quindi non essendo più tenuto che ad un equivalente, egli può abbandonando il fondo prima di avere soddisfatto al suo impegno, offrire questo equivalente in danaro, secondo la stima che ne sarà fatta. Loyseau, *lib.* 4, *cap.* 12, *n.* 10.

65. Gli è evidente che l'obbligo di fare un certo miglioramento si estingue altresì colla redenzione della rendita; imperciocchè il creditore che ha ricevuta tal redenzione non ha più interesse a questo miglioramento stipulato a solo fine di assicurar la sua rendita.

§. VI.

Della clausola di pagare gl' interessi della rendita senza veruna diminuzione.

66. Il locatore, a motivo del diritto di rendita fondiaria che si riserva nel fondo dato ad affitto perpetuo, dovendo contribuire a certe imposizioni che si levano sopra i fondi, come lo vedremo più sotto, questa clausola produce l'effetto, che il conduttore e suoi successori siano tenuti a soddisfarle intieramente, liberandone il locatore o i di lui successori, creditori della rendita, da quella porzione alla quale potessero esser tenuti.

Ma questa clausola si estenderà ella forse sino ad aggravare il conduttore delle imposte de' ventesimi, e cotali altri pesi della stessa natura, che il locatore deve al sovrano per la rendita, ed impedirà ella forse che il conduttore possa ritenersi su gl' interessi della rendita qualche cosa in riguardo delle predette imposizioni sul fondo affittato? La questione dipende da quello

che le parti hanno inteso e voluto; ed è precisamente dai termini nei quali è concepita la clausola, che si dee valutare quale sia stata a questo proposito la volontà delle parti.

Negli antichi affitti che sono stati fatt avanti la prima creazione dell'imposta del decimo, per estesi e generali che siano i termini delle clausole, nelle quali è detto che la rendita sarà pagata al locatore libera da qualsivoglia imposizione, non mi pare ch'elleno possano riferirsi che alle solé imposte particolari che fossero levate sui fondi, come sarebbero le tasse ecclesiastiche, le tasse per le fortificazioni, ec., e durerei fatica a credere che dovessero estendersi alle imposizioni de' decimi ed altre simili a queste, che non sono particolari ai fondi, ma che sono generalmente levate sopra tutte le rendite de' rispettivi beni de' sudditi del re, di qualunque specie essi sieno; avvegnachè queste imposte generali, sconosciute ai tempi di simili investiture d'affitto, non potevano esser previste, nè per conseguenza comprese nelle clausole de' medesimi. *Arg. l.* 9. §. *fin. ff. de trans.* Vedi il nostro Trattato delle obbligazioni, n. 98.

Vedi pure sopra siffatte clausole quanto abbiam detto nel nostro Trattato del contratto di costituzione, cap. 4, art. 2, §. 2. (1)

SEZIONE II.

Delle clausole inserite negli affitti perpetui a favore del conduttore.

67. Una clausola assai frequente negli affitti perpetui è quella che la rendita sarà redimibile.

Da questa clausola nasce un' obbligazione per cui il locatore s' impegna verso del con-

---

(1) Costante è l' odierna giurisprudenza. Fa d' uopo che la vendita sia dichiarata libera, perchè il debitore sia tenuto a pagarla senza ritenzione. Questa ritenzione è del quinto. Vedi le leggi del primo ottobre 1790, e del 3 frimale anno 7. Ma che diremo delle rendite rapporto alla sovvenzione di guerra secondo il sistema della mobilizzazione? Io sono di parere che tocchi al possessor dell' immobile il soggiacere ad una contribuzione che cade sopra il suo fondo, finchè la legge non si spieghi meglio in proposito.

duttore di liberare il fondo dalla rendita ch' egli vi si è ritenuta, allorchè il conduttore o i di lui successori gli pagheranno la somma convenuta tra loro per la redenzione.

Sopra siffatta clausola noi vedremo 1.° se la dichiarazione della somma per cui la rendita sarà redimibile, è necessaria per la validità di questa clausola. 2.° Se l'obbligazione che nasce da questa clausola passi al terzo acquirente della rendita. 3.° Se la facoltà di redenzione passi a tutti gli eredi del conduttore. 4.° S' essa passi ai terzi acquirenti del fondo. 5.° Noi tratteremo della prescrizione di questa facoltà di redenzione. 6.° Vedremo in che le rendite fondiarie create con facoltà di redenzione, convengano sopra di questa colle rendite costituite a prezzo di danaro. 7.° In che esse differiscano sulla facoltà di redenzione.

§. I.

Se la dichiarazione della somma per cui la rendita sarà redimibile sia neccessaria alla validità della clausola che accorda la facoltà di redenzione.

68. Io non credo assolutamente neccessaria una siffatta dichiarazione, ed opino che in mancanza di questa dichiarazione si debba presumere che le parti abbiano voluto che la rendita fosse redimibile sul piede del venti per cento, ch'è il prezzo più ordinario col quale si fa la redenzione delle rendite (1).

---

(1) Il silenzio delle parti fa credere che esse abbiano adottato l'interesse legale, cioè il venti. per cento; vale a dire, che il rimborso deve esser fatto in ragione di cento capitale per ogni cinque d'interesse.

§. II.

Se l' obbligazione di soffrire la redenzione della rendita risultante da una clausola dell' affitto, passi al terzo acquirente della rendita.

69. Questa obbligazione essendo contratta al momento della creazione della rendita, e la rendita non essendo creata che sotto la condizione di questa obbligazione, ne segue, che la rendita è vincolata a questa obbligazione medesima. Laonde il terzo acquirente al quale il locatore ha venduta la sua rendita, tuttochè non siagli stato imposto nel suo contratto di acquisto l'obbligo di soggiacere alla redenzione, ci non lascia però d' essere obbligato a soffrirla, allorchè il debitore vorrà farla, salvo il suo regresso di garanzia contro il suo venditore che non glie ne ha imposta l'obbligazione (1).

(1) L' acquirente della rendita non può sottrarsi oggidì alla redenzione, nè esercitar garanzia. La rendita essendo dichiarata redimibile dalla legge, egli non può ignorare la sua disposizione.

§. III.

Se il diritto di redimer la rendita passi a tutti gli eredi del conduttore ai quali venne accordato nel contratto d'affitto.

70. Cotesto diritto passa senza ostacolo agli eredi del conduttore che succedono al fondo e che ne sono possessori in tutto od in parte.

Ma se in virtù della divisione che gli eredi facessero dei beni del conduttore, il fondo cadesse nella quota d'uno di essi, gli altri eredi che non avessero alcuna parte nel fondo aggravato della rendita, non avrebbero diritto alcun di redimerla. Imperciocchè il fondo non appartenendo in veruna parte ai medesimi, non hanno alcun interesse che lo stesso venga esonerato dalla rendita impostavi, e per conseguenza poco deve loro importare la redenzione della medesima.

71. Questa decisione è soggetta ad eccezione, 1.° quando l'affitto fosse stato fatto colla clausola di fornire e tener in corso la rendita; giacchè ognuno di questi eredi,

quantunque nulla possegga del fondo aggravato della rendita, rimanendo in forza di questa clausola debitor della rendita stessa, almeno sussidiariamente, è interessato alla redenzione della medesima.

Il creditore della rendita non può per conseguenza ricusare la redenzione che gli viene offerta da uno di questi eredi, a meno che non lo liberi e sciolga dall' obbligo di somministrare e tener in corso la rendita.

Fa d'uopo dire lo stesso di tutte le altre clausole degli affitti perpetui che producono qualche obbligazione personale alla quale è tenuto ciaschedun degli eredi, imperciocchè importando in tal caso a cadauno di essi che la rendita venga redenta ond'essere liberato dalla sua obbligazione, ne può offrir la redenzione, tuttochè non possegga il fondo aggravato; ed il creditore allora è obbligato a riceverla, ove non preferisca di scioglierlo dalla sua obbligazione.

72. La seconda eccezione è il caso in cui non essendosi trovato il documento del possesso del fondo, questo nella direzione fosse stato assegnato ad uno degli eredi senza il peso della rendita annessa. Gli altri eredi essendo

in tal caso tenuti a garantire dalla rendita il loro coerede nella cui quota parte il fondo che n' è aggravato è caduto senza di questo peso, non possano far a meno di non essere interessati nella redenzione della rendita, onde far cessare la loro obbligazione di garanzia.

Anzi vi debbono essere ammessi tutti coloro che non avendo alcun interesse alla redenzione della rendita, offrissero questa redenzione non in loro nome e per far rivivere la rendita, ma a nome del debitore, ed affine di liberarlo. Vedi Molin. *Tract. de usur. quest.* 45, ed il nostro Trattato del contratto di costituzione, n. 180.

§. IV.

Se il diritto di redimere la rendita derivante dalla clausola dell' affitto possa passare ai terzi acquirenti del fondo.

73. La clausola dell' affitto perpetuo con cui si è stipulato che la rendita fosse redimibile, è una convenzione che il conduttore ha col locatore per rapporto al suo fondo

di cui è divenuto proprietario in virtù del contratto, produce l'effetto di poterlo liberare dal peso della rendita impostagli, redimendola per la somma convenuta, quando stimerà conveniente di farlo. Ora secondo il principio da noi stabilito diffusamente nel nostro Trattato delle obbligazioni, *n.* 67, 68, e *seg.*, principio fondato sulla legge 17, §. 5, ff. *de pact.*, ciò che taluno stipula relativamente ad un fondo che gli appartiene, lo può stipulare, anzi si ritien che lo stipuli, comecchè ciò non sia espresso, non solo per i di lui eredi, ma eziandio per gli aventi causa da esso, vale a dire per tutti quelli che gli succederanno mediatamente o immediatamente in quel fondo, tuttochè a titolo particolare, sia a titolo oneroso, sia pure a titolo di donazione; ond' è che il diritto che nasce dalla clausola con cui si è stipulata la facoltà di redimere la rendita, passa a tutti gli aventi causa dal conduttore e per conseguenza ai terzi acquirenti del fondo.

§. V.

Della prescrizione della facoltà di redenzione.

74. Lo statuto di Parigi, *art.* 120, decide che la facoltà di redimere la rendita che nasce dalla clausola inserita nell' atto di affitto, si prescrive col decorso di trent' anni tra persone maggiori e non privilegiate. Lo statuto d' Orleans, *art.* 209, contiene una simile disposizione. Questo è un diritto generale che ha luogo anche presso quegli statuti che sopra di ciò non si sono spiegati. La ragione si è che questa facoltà non nasce che dall' obbligo personale che il locatore ha contratto in virtù del suo affitto: obbligo di soffrire la redenzione della rendita. Ed è questa una regola comune a tutte le obbligazioni personali, che si prescrivano col lasso di trent' anni ogni qualvolta colui verso il quale si sono contratte, ha lasciato scorrere questo tempo senza usare del suo diritto.

75. Allorchè prima del compimento della

prescrizione un erede del conduttore ha passato un atto di ricognizione della rendita al creditore che l'ha accettata, nel qual'atto fu espresso che la rendita era creata colla facoltà di redenzione, potrebbe chiedersi, se il tempo della prescrizione fosse interrotto, e se il periodo di trent'anni col quale prescrivesi il diritto accordato dal contratto d'affitto di redimere la rendita debba correre soltanto dal giorno in cui fu firmato quest'atto di ricognizione? La ragione di dubitare si è che il riconoscimento di questa obbligazione sembra interromperne la prescrizione. Nulladimeno fa d'uopo decidere che malgrado siffatto riconoscimento, la facoltà di redenzione sarà prescritta ove esso non facciasi dentro i trent'anni decorribili dal giorno dell'investitura d'affitto.

Imperciocchè bisogna distinguere l'obbligazione che consiste nel fatto di quegli che si è assunto l'impegno di fare o dar qualche cosa a colui verso il quale si è obbligato, da quella che al contrario consiste in qualche fatto di quegli verso il quale l'obbligazione fu contratta, e che quegli che l'ha contratta si è obbligato a soffrire. Qua-

lunque atto riconoscitivo del debito interrompe la prescrizione delle obbligazioni della prima specie. Per esempio, se voi vi foste obbligato verso me di pagarmi una certa somma, qualunque atto con cui il vostro erede riconoscerà d'esser tenuto a questo debito, interromperà il tempo della prescrizione che non ripiglierà il suo corso se non che dal giorno di quest' atto. La ragione è che il mio diritto consistendo nel fatto del mio debitore, è pel fatto di questi che io ne uso, ne godo e lo possedo: vengo dunque considerato usare del mio diritto pel fatto col quale il mio debitore lo riconosce e confessa. Il tempo di trent' anni d' una continuità di non uso del mio diritto non può dunque decorrere se non che da quest' atto riconoscitivo, giacchè per quest' atto del mio debitore io ho usato del mio diritto. Non è lo stesso delle obbligazioni della seconda specie che hanno per oggetto un fatto di colui verso il quale elleno sono state contratte, fatto che quegli che le ha contratte si è obbligato a soffrire. Tale è l'obbligazione con cui il compratore di un fondo

assoggettasi verso il compratore a soffrire il retratto che il venditor potrà fare senza limitar verun tempo; tale è pure nel caso presente l'obbligazione con cui quegli che diemmi ad affitto perpetuo un podere, s'impegna verso di me di soffrirne la redenzione ogni qualvolta piacerammi di farla. Il diritto che risulta da una tale obbligazione consistendo nel fare ciò che colui verso il quale l'obbligazione fu contratta ha stipulato di poter fare, non si può credere che egli usi del suo diritto, se non che facendolo. Laonde se il conduttore al quale il locatore aveva accordato il diritto di redimere la rendita, ha lasciato passare trent'anni dopo l'affitto senza fare la redenzione, dicesi il vero asserendo che egli non ha usato del suo diritto per tutto quel tempo, e che lo ha quindi perduto *non utendo.*

76. Si osservi che lo statuto di Parigi, all' *art.* 120 sopracitato, dice *tra persone maggiori e non privilegiate.* Con questi termini *tra maggiori*, esso avverte che la prescrizione contro diritto che è stata accordata al conduttore di redimer la rendita, non corre durante la sua minorità, nè du-

rante

rante quella de' suoi successori; allo stesso modo che la prescrizione non corre punto contro tutti gli altri diritti ed azioni che appartengono ai minori. Vedi la nostra introduzione al titolo delle Prescrizioni dello statuto d'Orleans, sez. 2, art. 3, n.° 40 e seguenti.

Con quei termini: *e non privilegiate*, lo stesso avverte che quando il diritto non appartiene a degli individui, ma a delle corporazioni o alla chiesa, il tempo della prescrizione non è più di trent'anni, ma di quaranta. Vedi la nostra introduzione, *ibid.*

Noi abbiamo bastantemente provato che l'enunciazione di rendita redimibile, in un atto di ricognizione, non produceva l'effetto di prorogare il tempo della prescrizione della facoltà di redenzione accordata al debitore nell'investitura d'affitto. Il sig. Vaslin nel suo commentario sopra lo statuto della Rochelle conviene in questa massima, cioè che siffatta enunciazione in tal caso non ha altro senso che questo, vale a dire che la rendita è redimibile per tutto quel tempo che rimane a decorrere dal dì dell'affitto. Ma esso pretende che se l'atto di ri-

cognizione è stato fatto dopo il compimento del tempo della prescrizione della facoltà di redenzione stipulata nel contratto di affitto, l'enunciazione *di rendita redimibile* comprende una nuova facoltà di redenzione, che il creditore della rendita dee ritenersi avere con quest' atto accordata al debitore, non potendo in tal caso siffatta enunciazione di *redimibile* avere altro senso. Io non sono del suo parere. L'enunciazione di *redimibile*, dal notajo copiata sopra i documenti della rendita a norma de' quali egli ha steso l'atto di ricognizione, non mi pare sufficiente ad istabilire la concessione d'una nuova facoltà di redenzione. Non è presumibile che un creditore abbia voluto senza veruna causa novella accordare un nuovo diritto contro se stesso al debitor della rendita; *nemo facile donare praesumitur*; e d'altronde è della natura degli atti riconoscitivi il non contenere altra cosa che la ricognizion del diritto, tal quale è stato creato dal titolo costitutivo, e non comprendere novelle convenzioni. Per lo che dar non si deve a questa enunciazione di *redimibile* altro senso che questo, cioè: che

la rendita è stata creata colla facoltà di redenzione; e che nel caso in cui il debitore potesse giustificare esservi stato un intervallo di minorità che ha sospeso ed impedito il compimento del tempo della prescrizione della facoltà di redenzione (ciò che non fu posto in questione all' atto della ricognizione), egli potrebbe redimerla durante quel tempo che ne rimarrebbe. (1)

§. VI.

In che le rendite fondiarie redimibili convengano colle rendite costituite riguardo alla redenzione.

77. Quasi tutto ciò che noi abbiamo detto nel capo settimo del nostro Trattato del contratto di costituzione di rendita, intorno a coloro a favore de' quali si poteva fare la redenzione della rendita, sopra la quistione se la redenzione possa farsi per parti

(1) I principj ora sono cangiati: la rendita è redimibile, non ostante qualunque stipulazione contraria. (Cod. civ. art. 1911.)

su gli effetti della redenzione parziale; sopra l'obbligazione di pagare gl'interessi prima d'essere ammesso alla redenzione; sopra le diverse maniere di fare la redenzione mediante un pagamento reale, tutto ciò è applicabile alla redenzione delle rendite fondiarie. Ivi perciò rimettiamo i nostri lettori a scanso di qualunque inutile ripetizione.

§. VII.

Differenza tra le rendite fondiarie e le costituite riguardo alla redenzione: (1)

78. La differenza principale sulla facoltà di redenzione tra le rendite fondiarie e le rendite costituite a prezzo di danaro, è che

(1) Presentemente non havvi altra differenza tra queste due rendite fuorchè quella che nasce dalla rispettiva loro sorgente. L'una è il prezzo d'un immobile, l'altra è un mutuo ad interesse, il cui capitale è alienato; quella è assicurata da un privilegio sopra l'immobile; questa da un'ipoteca convenzionale. Del resto, entrambe producono i medesimi effetti, e soggiacciono alle stesse regole.

riguardo alle seconde la facoltà di redimerle essendo dell'essenza del contratto di costituzione di rendita, essa è imprescrittibile; al contrario la facoltà di redimere una rendita fondiaria essendo un diritto che risulta da una convenzione puramente accidentale nell'affitto perpetuo, anzi estranea alla natura del contratto, essa è quindi soggetta alla prescrizione ordinaria di trent'anni alla quale sono soggetti tutti i diritti che risultano dalle convenzioni particolari, allorchè quegli cui appartiene il diritto, non lo ha esercitato durante il tempo prescritto dalla legge, come lo abbiamo veduto, *supra* §. 5.

Le prescrizioni essendo di diritto pubblico, non è permesso alle parti di derogarvi mediante la convenzione che il conduttore avrà la facoltà *per sempre* di redimer la rendita, ovvero stipulando ch'esso l'avrà per un tempo più lungo di quello che richiede la prescrizione legale; *jus publicum privatorum pactis mutari non potest*; *leg.* 38, *ff. de pactis. Privatorum conventio juri publico non derogat. Leg.* 45, §. 1, *ff. de reg. jur.*

La convenzione colla quale si stabilisse

tra le parti, che il conduttore avrebbe la facoltà di redimere la rendita durante il corso di cinquant'anni, non può veramente impedire l'effetto della prescrizione legale di trent'anni; ma simile convenzione, che è nulla a questo riguardo, può benissimo avere effetto nel caso in cui la prescrizione legale di trent'anni fosse stata sospesa per cause di minorità, e non si trovasse ancora compita allo spirare de'cinquant'anni; imperocchè in questo caso la prescrizione convenzionale che risulta dalla scadenza del tempo, farebbe decadere il conduttore ed i suoi successori dalla facoltà di redenzione, le prescrizioni convenzionali non venendo punto arrestate nel loro corso dalle minorità; nel che esse differiscono dalle legali. Vedi il nostro Trattato del contratto di vendita, n. 433, 434, 435. (1)

(1) Il Codice civile non ha ammessa la distinzione del diritto pubblico e del diritto privato. Con tuttociò la prescrizione nel sistema della nostra novella legislazione è una convenzione di diritto civile. Cotesta riflessione fa nascere la quistione di sapere se in tesi generale i privati possono derogare alle regole della prescrizione: Fa d' uopo

Un'altra differenza fra la redenzione delle rendite costituite e quella delle fondiarie, concerne i diversi patti che si possono fare sopra le condizioni della redenzione. I principj sulla redenzione delle rendite fondia-

---

decidere per la negativa; questo è ciò che sembra risultare dall'art. 2220, che porta, non potersi rinunziare ad una prescrizione non acquistata; tuttocchè farlo si possa per quella che già lo è.

Non si può particolarmente estendere la prescrizione per la redenzion delle rendite. La proibizione del rimborso non può eccedere il periodo di dieci anni (Cod. civ. art. 1911). Con tuttociò noi dobbiamo a questo proposito rammentare quello che disse il signor di Maleville, che ammette la distinzione del diritto pubblico e del diritto privato: I motivi principali della risoluzione, sono: che nulla impedisce di rinunziare ad un diritto acquisito. Ma quanto alla rinunzia fatta anteriormente alla prescrizione non per anco acquisita, essa non dev' essere tollerata: 1.° Perchè la prescrizione è un mezzo introdotto dal diritto pubblico affine di mantenere la tranquillità interna; ma non si può derogare al predetto diritto per mezzo di convenzioni particolari, legge 38, ff. *de pactis*. 2.° Perchè ove tali rinunzie fosser permesse, le leggi che hanno introdotta la prescrizione, diverrebbero ben tosto inutili e fuori d'uso, atteso l'ascendente dei creditori sopra i loro debitori. (Analisi del Cod. civ. tom. 4, pag. 359.)

rie debbono essere differentissimi da quelli che noi abbiamo stabiliti sulla redenzione delle rendite costituite a prezzo di danaro. La redenzione essendo dell' essenza di quest' ultime, che non possono lecitamente costituirsi senza la facoltà della redenzione, noi abbiamo fissato per massima, che tutte le convenzioni le quali tendono a diminuire o ad imbarazzare la facoltà che il debitore dee avere di redimerle per quel prezzo per cui furono costituite, sono nulle. Al contrario, la facoltà di redimer le rendite create in forza di affitti rustici, non essendo della natura del contratto, cotesta facoltà potendo non essere accordata, il locatore può, accordandola, apporvi quelle condizioni che crede più convenienti. Per esempio, per grande che sia la somma per la quale si è convenuto che la rendita creata in virtù di un affitto rustico, potrebbe redimersi, tuttochè questa somma sorpassi del doppio o del triplo e di più ancora il valor della rendita o del fondo, ciò nulla ostante la convenzione è valida; essa non reca verun pregiudizio al conduttore, che è padrone di non usare della facoltà accor-

datagli alle predette condizioni, e che non può lagnarsi che la gli sia stata concessa a condizioni troppo dure, giacchè si poteva senza ingiustizia negargliela affatto.

Secondo questo principio sono valide le convenzioni per le quali venisse accordata la facoltà di redenzione a patto che non la si potesse fare che in una determinata moneta, od a condizione che il debitore fosse obbligato di avvertirne il creditore della rendita prima di farla, ed altre simili.

SEZIONE II.

Della clausola colla quale nell' affitto perpetuo di un fondo feudale, il locatore si obbliga ai pesi e doveri del vassallaggio.

79. La clausola colla quale il locatore assoggettasi ai pesi e doveri del vassallaggio verso del feudatario da cui rileva il fondo concessogli ad affitto perpetuo, è pur essa apposta in favore del conduttore. Varj statuti, e tra questi quello d' Orleans permettono codesta clausola negli affitti perpetui,

e viene denominata un giro di feudo. Vedi ciò che abbiam detto nella nostra introduzione al titolo de' feudi dello statuto Orleanese, *cap.* 8, *art.* 2, e nella nostra annotazione all' art. 7 dello stesso statuto.

Osservisi che gli affitti fatti con questa clausola non sono semplici affitti a rendita fondiaria. Imperciocchè il locatore che si obbliga ai doveri del vassallaggio è considerato ritenersi la signoria del fondo, non potendo essere che in questa qualità ammesso all' esercizio dei predetti doveri. In conseguenza, la rendita creata in virtù dell' affitto non è una semplice rendita fondiaria, ma una rendita feudale e riconoscitiva della signoria che egli si è ritenuta.

CAPO V.

Dei diritti, tanto dei creditori delle rendite fondiarie, quanto dei possessori dei fondi gravati di rendite fondiarie; e dei pesi ai quali gli uni e gli altri soggiacciono.

80. In un semplice affitto perpetuo, il diritto di rendita fondiaria che il locator si ritiene in virtù del contratto nel fondo affittato non è che un semplice diritto fondiario ch'ei si riserva nel fondo medesimo, il quale però non racchiude la signoria di tal fondo, la quale in virtù dell'affitto viene ad essere trasferita nel conduttore. Per la qual cosa non è che *abusivamente* ed impropriamente che nei nostri statuti i creditori di rendite fondiarie sono chiamati *signori di rendita fondiaria.*

I creditori di rendite fondiarie hanno parecchie azioni contro i possessori dei fondi soggetti alle loro rendite; competono ad essi dei diritti sui frutti dei detti fondi, non che sopra i mobili che vi si trovano; di-

ritti simili a quelli che hanno i locatori di case e campagne per le pigioni ed i fitti. Finalmente essi soggiaciono a certi pesi; del che noi si accingiamo a trattare nei susseguenti tre articoli.

Noi tratteremo nel quarto del diritto dei proprietarj o possessori dei fondi aggravati di rendite fondiarie.

ARTICOLO PRIMO.

Delle diverse azioni che hanno i creditori di rendite fondiarie contro i possessori dei fondi soggetti alle loro rendite.

81. Loyseau, nel suo trattato dell'abbandono del fondo, *lib.* 2, *cap.* 10, *n.* 9, ha osservato benissimo che i creditori di rendite fondiarie hanno tre specie d'azioni contro i possessori dei fondi soggetti alle loro rendite; cioè l'azione personale, (1) l'azione ipotecaria (2), ed una terza specie d'azione da lui chiamata mista (3).

(1) L'azione personale risulta dalle conseguenze degl'art. 2169 e 2170 del Cod. civile.

(2) L'azione ipotecaria deriva dall'art. 2172 del Codice civile.

(3) L'azione mista emerge dall'obbligo perso-

§. I.

Dell' azione personale.

82. I creditori di rendita fondiaria hanno un' azione personale, non solamente contro il conduttore e suoi eredi, ma eziandio contro i terzi possessori che hanno acquistato col peso della rendita, od almeno che ne hanno avuta già cognizione e contro i loro eredi, per il pagamento dei frutti ed interessi della rendita, maturati e decorsi nel tempo del loro possesso, ovvero di quello di coloro cui succedono come eredi.

83. Egli è evidente che questa azione contro il conduttore e suoi eredi, nasce dall' obbligazione portata dallo stesso affitto perpetuo, per cui il conduttore si è assoggettato a pagare la rendita finchè sarà possessore del fondo, (*Cod. civ. art.* 1650.)

84. Riguardo al terzo detentore, la di lui obbligazione, da cui nasce siffatta azione,

---

nale ed insieme ipotecario (Cod. civ. art. 2170-2172.)

deriva da un quasi contratto per cui questo terzo detentore, possedendo il fondo ch'ei già sapeva esser soggetto alla rendita, si considera essersi obbligato verso colui al quale era dovuta la rendita, a pagargliela per tutto quel tempo ch'egli possederebbe il fondo (*Cod. civ. art.* 2170, 2173.)

Questo quasi contratto si ritien che intervenga non solo quando il peso della rendita è stato espressamente dichiarato nel contratto di acquisto fatto da questo terzo detentore, ma eziandio quando dopo avere acquistato il fondo senza essergli stato dichiarato il peso della rendita, viene successivamente a saperlo; imperciocchè dal momento che lo sa, l'equità non permette ch'egli continui a possederlo senza sottomettersi al carico ed alla prestazion della rendita; ed essa forma in conseguenza il quasi contratto che l'obbliga a pagarla finchè rimane in possesso del fondo.

85. Lo statuto di Parigi, art. 99, riconosce una siffatta obbligazione. Ivi è detto: » i detentori e proprietarj di fondi gravati » di censi e rendite ec., sono personal-

» mente tenuti a pagar questi pesi a coloro
» cui sono dovuti, come pure gl' interessi
» al loro tempo maturati e decorsi, finchè
» essi saranno possessori della totalità o
» d' una parte soltanto dei detti fondi. »

83. Allorchè il terzo detentore che è già *ex quasi contractu* debitore personale della rendita, ne acquista un nuovo titolo, egli aggiunge all'obbligazione che nasce *ex quasi contractu* quella che nasce dal contratto che il nuovo titolo comprende; questa però nulla aggiunge alla prima, poichè il creditore acquista soltanto con quest'atto i diritti d'ipoteca e gli altri che risultano dagli atti fatti davanti notaro (1).

---

(1) Ora il locatore, in virtù del nuovo titolo non acquista più ipoteca sopra i beni personali del terzo possessore. L' effetto di questo titolo è di conservargli la sua ipoteca, ed il *jus ad rem* sopra il fondo. (Cod. civ., art. 2129.) Ma se il creditore non potendo ottenere verun titolo nuovo dal terzo possessore, ottenesse una sentenza di condanna equivalente al medesimo, egli acquisterebbe allora una ipoteca generale sopra tutti i beni del detentore; ipoteca che però non pregiudicherebbe ai creditori anteriori inscritti sui beni personali del terzo detentore.

87. Cotesta obbligazione, sia del conduttore, sia dei terzi possessori, di pagare i frutti della rendita per tutto quel tempo ch' egli possederà il fondo, essendo un' obbligazione della persona, essa passa a tutti gli eredi; e l' azione personale che ne deriva per gl' interessi decorsi durante il tempo del possesso del defunto, ha luogo contro ciascheduno dei detti eredi non eccettuati coloro che non succedono al fondo soggetto alla rendita, i quali sono personalmente tenuti per la rispettiva lor quota di cui sono eredi; e se il defunto si fosse obbligato alla rendita con un atto davanti notaro, oppure vi fosse stato condannato in virtù di sentenza, e ch' eglino possedessero degl' immobili dipendenti dalla di lui eredità, ne sarebbono inoltre ipotecariamente tenuti per il totale come detentori dei beni.

88. Riguardo agl' interessi decorsi dopo la morte del defunto ne sono tenuti quelli soltanto fra i di lui eredi, che succedono al fondo soggetto alla rendita; coloro che non vi son succeduti, e che non ne possedono veruna porzione, non vi soggiaciono

in

in alcun modo; giacchè lo stesso defunto non n'era obbligato che per quel tempo ch' egli possederebbe il fondo. Ma quelli tra gli eredi che succedettero al fondo, ne sono tenuti per quanto picciola sia la porzione da essi loro ereditata; anzi ne sono tenuti per il totale; perciocchè non vi soggiaciono solo *ex persona defuncti*, ed in qualità di eredi, ma *ex propria persona*, e come possessori d'una parte del fondo soggetto alla rendita. Ora il fondo essendo, non solamente nella totalità, ma in ciascheduna delle sue parti soggetto alla totalità della rendita, come lo abbiamo superiormente veduto n. 14 e 15, ne segue che ognuno di essi sia tenuto personalmente al totale della rendita stessa. (*Codice civile articolo* 872.)

89. Tutti coloro che soggiaciono a quest' azion personale, sono in siffatto modo tenuti per il totale degl' interessi decorsi durante il rispettivo loro possesso, per picciola che sia la porzione del fondo affittato da lor posseduta, che venendo ricercati per il totale, essi non possono opporre neppur

l' eccezione di divisione (*Cod. civ. art.* 872.) (1).

Egli può esiger soltanto che pagando il totale il creditor lo surroghi in tutti i suoi diritti ed azioni contro tutti gli altri possessori. D' onde nasce la quistione, se avendo io acquistato questa surrogazione pagando il totale, possa esercitare le azioni del creditore per il totale contro ciascuno degli altri detentori, dedotta soltanto la parte ch' io debbo contribuire, ed avuto riguardo a quella che mi si aspetta nel fondo affitatto; oppure s'io non possa esercitarle contro ciascuno d' essi che per la sola porzione di fondo che egli possede? Una siffatta quistione è simile a quella che

---

(1) Non bisogna inferire da ciò, nè dall' art. 872 del Codice civile conforme a questa dottrina, che il creditore non possa rivolgersi che al solo erede possessore; egli può benissimo rivolgersi agli altri eredi (Cod. civ. art. 870) che sono debitori solidarj e personali *ex persona defuncti*, e che allora possono chiamare in giudizio a difesa l'erede detentore (Cod. civ. art. 872.). I primi sono debitori personali (Cod. civ. art. 873.); il detentore lo è personalmente ed ipotecariamente. (Cod. civ. art. 872, 873.)

noi abbiamo agitata nel nostro Trattato delle obbligazioni, n. 281, rispetto ai debitori solidarj. La stessa ragione che ivi ci ha indotti a decidere che uno dei debitori solidarj non poteva esercitare per il totale, confusa soltanto la di lui quota, contro ciascheduno de' suoi condebitori, le azioni del creditore nelle quali si era fatto surrogare, dee qui pure farci egualmente decidere ch' io non posso esercitare solidariamente le azioni del creditore di rendita fondiaria, confusa soltanto la mia porzione, contro ciascheduno degli altri detentori, ma per quella sola parte ch' egli ha nel fondo. Imperciocchè altrimenti operando, si verrebbe a formare un circolo vizioso di azioni, come lo abbiamo fatto vedere *dicto loco*, a cui rimettiamo il lettore, onde non ripetere inutilmente le cose. (*Cod. civ. art.* 875, 1213 e 1214.)

Si osservi che se vi fosse qualche parte del fondo su cui io non potessi ricuperar la porzione ch' ella avrebbe dovuto contribuire alla rendita, sia perchè non più esistente, sia perchè abbandonata, o perchè divenuti insolvibili i detentori della medesi-

ma, io avrei diritto di domandare ai detentori delle altre parti che una simile caducità si ripartisse tra loro e me, in proporzione delle porzioni che ciascheduno ha nel fondo affittato, e che in conseguenza ciaschedun d' essi sia tenuto a rimborsarmi, oltre la parte che personalmente egli deve, quella pure ch' egli deve sostenere a cagione della caducità. Questo è conforme alle massime da noi stabilite nel nostro Trattato delle obbligazioni, *dicto loco*. (*Cod civ. art.* 1215.) (1).

§. II.

Dell' azione ipotecaria.

90. Il creditore della rendita fondiaria non può domandare in forza dell'azion personale al possessore del fondo soggetto a

(1) E' di massima che l' erede detentore sia obbligato alla rendita in proporzione del suo godimento, rispetto ai di lui coeredi (Cod. civ. art. 872, 1216.). E s' egli ha pagato oltre la sua porzione virile, ha regresso contro gli altri coeredi. (Cod. civ. art. 875. (

tale rendita che i soli frutti maturati e decorsi nel tempo del suo possesso, ovvero di coloro de' quali egli è erede; non essendogli permesso di chieder quelli che decorsero al tempo del possesso dei precedenti possessori di cui non è erede nè successore a titolo universale; conciossiachè non essendo egli nè loro erede, nè successore a titolo universale, cotesto possessore non è lor succeduto al credito de' suoi frutti ed interessi decorsi. Ma se il creditore non ha contro il possessore l'azione personale per gl'interessi che precedettero il suo possesso, ha però contro di lui, per ragione dei detti interessi, un'altra azione ch'è una specie di azione ipotecaria.

Cotesta azione nasce dall'essere il fondo vincolato al pagamento di tali interessi: imperciocchè il fondo soggetto alla rendita fondiaria essendo propriamente il debitor della stessa perchè annessa al medesimo, ne viene in conseguenza ch' esso rimanga affetto al pagamanto di tutti gl'interessi che ne sono dovuti.

91. Da questo vincolo ne nasce un'azione che Loyseau chiama *azione ipotecaria* per-

ciocchè dessa rassomiglia all' azione che scaturisce dall' ipoteca, e viene accordata ad oggetto che il possessore sia tenuto a pagare i frutti della rendita, al cui pagamento il fondo è vincolato, ove però egli non preferisca di rilasciarlo.

Una siffatta azione è però in se medesima qualche cosa di più che la semplice azione ipotecaria, imperocchè il creditore della rendita fondiaria che intenta una simile azione, non può essere astretto dal possessore del fondo ad escutere i precedenti possessori e loro eredi, che sono personalmente tenuti a pagare il debito dei predetti frutti e interessi, laddove che nel caso di una semplice ipoteca, il possessore del fondo ipotecato può obbligare il creditore ad escutere i debitori personali. La ragione della differenza si è che il diritto di semplice ipoteca non è che un diritto accessorio al credito personale, avvegnachè non sia propriamente il fondo ipotecato che debba pagare il debito a cui è vincolato; dovecchè il fondo gravato d' una rendita fondiaria è propriamente il vero debitore degl' interessi al cui pagamento è stato obbligato.

Il possessore ha solamente il diritto di domandare d'essere surrogato nelle azioni del creditore, contro i precedenti possessori o loro eredi; e se avesse trascurato di chiedere un tal subingresso, egli avrebbe contr' essi l' azione *negotiorum gestorum*, per avere pagato per essi il debito personale.

92. Il creditore di rendita fondiaria è talvolta obbligato a ricorrere a questa azione ipotecaria anche pegl' interessi decorsi durante il possesso di un terzo detentore del fondo; ed è quando questo terzo detentore è un possessore di buona fede che ignorò il peso della rendita fondiaria. Imperciocchè simile possessore non è tenuto a pagare gl'interessi d'una rendita ignota, tuttocchè maturati e decorsi nel tempo del suo possesso, non potendosi credere ch' egli siasi assoggettato alla prestazione d' una rendita ch' egli ignorava nè per conseguenza ch'egli abbia contratta l'obbligazion di pagarla. La cognizione che ha della rendita il terzo detentore del fondo è quella che forma il quasi contratto, d'onde nasce l'obbligazione di pagarla. Non si può indurre una siffatta obbligazione dall' aver egli percepiti i frutti

del fondo, di cui non aveva diritto di godere che coll' obbligo di dedurre il peso della rendita annessa al fondo medesimo. Imperciocchè avendo posseduto il fondo come cosa che di buona fede credea appartenergli libera e senza pesi di sorta, egli aveva il diritto che compete ad ogni possessore di buona fede, di percepire tutti i frutti della cosa, tuttochè d'altrui pertinenza.

Ma se il creditore della rendita fondiaria non ha in questo caso l' azione personale contro simile possessore, egli ha però contro di lui l' azione ipotecaria per tutti gli interessi che decorsero durante il tempo che il possessore ignorava di buona fede la rendita; conciossiachè se la di lui ignoranza e la sua buona fede lo esime d' essere personalmente debitore della rendita, tuttavia essa non è meno dovuta: è il fondo stesso che la doveva e che vi è vincolata ed annessa; egli deve dunque o pagarla, ovver rilasciarlo (1).

(1) Il sistema attuale è più semplice. Il terzo detentore a titolo particolare non deve altro al momento in cui entra in possesso che soggiacere ai

§. III.

Dell' azione mista.

93. Oltre l' azione personale che ha il creditore della rendita fondiaria contro il possessore del fondo gravato della stessa per il pagamento degl' interessi decorsi durante il suo possesso, e l' azione ipotecaria che ha pure contro di lui per il pagamento di quelli che decorsero prima, egli ha altresì una terza azione contro il possessore ad oggetto ch' ei sia condannato a rinnovare il titolo della rendita, ed a continuarla in avvenire.

Questa è la terza azione che Loyseau chiama *azione mista*. Essa è principalmente azione reale, poichè il suo oggetto è di reclamare un diritto reale, cioè il diritto di rendita fondiaria che ha l' attore nel fon-

---

debiti ipotecarj; ed ove notifichi il suo contratto, che il solo prezzo enunciato. Se questa somma non basta per soddisfare il creditore, questi conserva per il di più la sua obbligazione, sia personale, sia ipotecaria contro gli altri predecessori.

do; e questa azione segue il fondo medesimo e viene intentata contro colui che si trova esserne il possessore. Essa partecipa però in qualche modo dell'azion personale, avvegnachè le conclusioni di questa azione sono dirette contro la persona: l'attore conclude contro il reo convenuto *eum dare oportere*, in punto ch' ei sia obbligato a continuare la rendita. Siffatte conclusioni sono quelle delle azioni personali.

94. Cotesta azione si accumula ordinariamente colle precedenti con uno stesso atto di domanda; imperciocchè il creditore di rendita fondiaria che cita il possessore di un fondo soggetto alla rendita, in punto che questi sia obbligato a passare ad un nuovo istromento di rendita, ed a continuargliela finchè rimarrà in possesso del fondo, conclude quindi ordinariamente nello stess'atto contro di lui che venga condannato a pagargli tutti gl' interessi scaduti, locchè comprende l'azione personale riguardo a quelli maturati nel tempo del di lui possesso, e l'ipotecaria, se ve ne sono di quelli dovuti avanti il tempo medesimo.

95. La stessa azione è accordata contro

tutti i nuovi proprietarj o possessori del fondo soggetto alla rendita fondiaria che succedettero al conduttore sia a titolo universale, sia a titolo particolare, mediatamente o immediatamente, e che non hanno ancora passato al creditore un nuovo titolo di ricognizione della rendita.

Siccome il diritto di esecuzione che gli atti fatti davanti notaro danno ai creditori sui beni de' loro debitori per farsi pagare de' loro crediti, non oltrepassano la persona che ha fatto l'atto, giusta quella regola del diritto francese, *qualunque esecuzione cessa colla morte dell' obbligato;* così questa azione è necessaria al creditore della rendita fondiaria, contro tutti i nuovi proprietarj e possessori del fondo soggetto alla rendita, purchè egli abbia contr' essi un titolo che gli accordi il diritto di esecuzione sui loro beni, e lo ponga con tal mezzo in istato di farsi servire e pagare da essi loro della sua rendita.

96. L'articolo 99 dello statuto di Parigi comprende tutti coloro che soggiaciono a quest' azione in virtù di quei termini, *i detentori e proprietarj.* Cotesti termini debbo-

no prendersi congiuntamente: non basta, per soggiacere a siffatta azione, d'essere *proprietario* del fondo soggetto alla rendita, ove nol si possegga; il proprietario di questo fondo che ne ha lasciato usurpare il possesso da un altro, non è soggetto a quest'azione sino a che egli l'abbia ricuperato.

Si osservi che il sequestro reale del fondo fatto dai creditori del proprietario, e l'affitto giudiziale fattone in conseguenza dal commissario, non osta che questo proprietario sia possessore del fondo sino all' aggiudicazione, e quindi soggetto a simile azione: l'affitto giudiziale impedisce soltanto a questo proprietario di goderne per se; ma non ne deriva perciò ch'egli ne sia meno possessore; che anzi ne gode per le mani del commissario, quale ne impiega le rendite nel pagare i suoi debiti.

Parimenti il possesso feudale del fondo soggetto a rendita fondiaria, non sottrae il proprietario agli effetti di tale azione, perciocchè si ritiene che il possesso feudale non ispossessi il detentore del fondo se non che in faccia al feudatario. Rispetto agli

altri si reputa ch' ei lo possegga, tanto più che dipende da lui solo il goderne, assumendosi volontariamente i pesi feudali.

97. *Vice versa* ei non basta per esser soggetto a simile azione, d'essere *detentore* del fondo gravato di rendita: coloro che lo posseggono per un altro, quali sono gli affittuarj e gl' inquilini, non ne sono tenuti; e quando contr' essi quest' azione è promossa, debbono, indicando la persona da cui ricevettero il fondo a pigione o ad affitto, esser posti dietro domanda fuori d'istanza, e rigettati dal giudizio. E' mestieri ond' esser soggetto a simile azione, essere detentore del fondo per se medesimo; questo è ciò che il succitato articolo dello statuto Parigino ha voluto far intendere col non dire soltanto *i detentori*, ma aggiungendo eziandio *e proprietarj*.

98. Del resto questo vocabolo *di proprietarj* che lo statuto aggiunge soltanto per escludere i locatarj ed affittuarj, non deve strettamente esser preso; il marito soggiace, per esempio, a siffatt' azione tuttochè egli non sia veramente proprietario dei beni proprj della sua moglie. Ancorchè una moglie

prima del suo matrimonio avesse riconosciuta la rendita, il marito non sarebbe meno obbligato di passare nuovo titolo di ricognizione della rendita, ed il creditore potrebbe in virtù di quest' azione esigerlo da lui.

99. Lo stesso può esigerlo del pari da un semplice usufruttuario.

In ciò l' usufruttuario differisce da un affittuario contro cui non si può intentare una simile azione, come lo abbiamo veduto più sopra; locchè avviene quand' anco, in virtù dell' affitto fattogli, fosse stato incaricato di pagare la rendita. La ragione di tal differenza si è che l' usufruttuario avendo realmente il diritto di godere del fondo per se, *et proprio nomine*, egli è quindi il vero debitor della rendita di cui il fondo è gravato. Al contrario il godimento del fondo affittato non appartiene propriamente all' affittuario, ma al suo padrone da cui lo ripete: se gode del fondo, non ne gode *proprio nomine*, ma bensì pel padrone al quale veramente ne appartiene il godimento, o che effettivamente ne gode per mezzo dei fitti che ne percepisce. Il debito della rendita fondiaria che è un peso del godimento del fondo non è dunque il debito dell' af-

fittuario, a cui questo godimento non appartiene, ma il debito di quegli da cui lo ripete, ed al quale appartiene; e quando l'affittuario è incaricato in forza del suo contratto di pagare la rendita, non è già ch'ei sia obbligato a pagare il suo proprio debito, ma bensì quello del suo padrone o proprietario.

100. Quantunque l'usufruttuario del fondo gravato di rendita fondiaria, soggiacia a questa medesima azione tendente ad obbligarlo a somministrare un nuovo documento della rendita, colui che ne ha la nuda proprietà non lascia d'esserne similmente tenuto; ma deve essere assolto dalla prestazione degl'interessi dall'usufruttuario. La ragione si è che la rendita fondiaria non è un peso del godimento del fondo se non che in quanto è dessa un carico annesso al fondo medesimo. Il perchè basta che tal proprietario sia possessore del fondo, comecchè non lo possegga che separato dall'usufrutto, perchè egli soggiacia al pagamento della rendita di cui il fondo è gravato; salvo a lui il farsene rimborsare dall'usufruttuario medesimo.

101. Non v'ha dubbio che quegli il quale possede un fondo in cui agisce come proprietario, quantunque non gli appartenga, è soggetto egualmente alla predetta azione, ed è obbligato a rinnovare il titolo somministrando un nuovo documento della rendita fondiaria di cui il fondo è aggravato; imperciocchè egli ha il godimento del fondo ed anzi lo si reputa al proprietario sino a che egli venga costretto a rilasciarlo al vero suo proprietario (1).

102. Il feudatario che tiene in sue mani in virtù del possesso feudale, il feudo del suo vassallo, non è tenuto al pagamento delle rendite fondiarie delle quali è aggravato il fondo, ov' esse non siano state infeudate o approvate dal feudatario, come lo

(1) Nulla si è innovato su questi principj I terzi detentori sia titolo particolare sia titolo ereditario, debbono somministrare un giusto documento contro di essi dopo 28 anni dalla data dell' ultimo documanto (Cod. civ. art. 2263.) Quanto agl'interessi, una volta se ne chiedeva il pagamento di 29 anni. Ora non se ne può domandar che di cinque; (Cod. civ. art. 2277.)

lo abbiamo veduto nella nostra introduzione al titolo de' feudi secondo lo statuto d'Orleans, n. 64. La ragione è che il suo diritto nel fondo è più antico di quello che compete a coloro che vi hanno delle rendite fondiarie, e che non ripetendo da' suoi vassalli il diritto ch' egli ha nel fondo, non soggiace quindi ai pesi ch' eglino vi hanno imposti.

ARTICOLO II.

Degli altri diritti de' creditori di rendite fondiarie.

103. Oltre le tre azioni delle quali abbiamo trattato nell' articolo precedente, i creditori delle rendite fondiarie hanno parecchj altri diritti simili a quelli dei locatori di case e fondi rurali. (*Cod. civ. art.* 2102.) Nulladimeno si dee fare una distinzione. Quando il fondo soggetto alla rendita è affittato, il creditore di rendita fondiaria non può esercitare alcun diritto sui mobili dell' inquilino o affittuario che vi si trovano, nè sopra i frutti; egli può soltanto

fermare i fitti e le pigioni su cui egli è preferito agli altri creditori del suo debitore. In questo egli ha meno diritto dei locatori: la ragione della differenza si è che quegli che prende un fondo a fitto o a pigione trovasi più a portata di sapere se colui dal quale lo prende non ne sia egli stesso che l'affittuario, di quello che di conoscere se il fondo sia gravato di rendita (1).

Quando il debitore della rendita fondiaria è quello che gode da se medesimo il fondo, il creditore in tale caso ha, del pari che un locatore, una specie di diritto di pegno sui frutti nati dal fondo gravato della rendita, e sopra i mobili che ne occupano i caseggiati; il qual diritto si perde allorchè queste cose vengono trasportate fuori del fondo, qualora il creditore non proceda affine che siano rimesse nel breve termine che gli è accordato, e del quale parleremo più abbasso.

---

(1) Il locatore non può fermare allora i frutti civili, cioè le pigioni ed i fitti. Non essendovi affittuario, e coltivando il debitore da se medesimo il fondo, il locatore può far fermare i frutti naturali ed industriali.

Questo diritto egualmente che quello del locatore si estende a tutti i mobili che servono al fornimento della casa od alla coltivazione del fondo soggetto alla rendita fondiaria, ancorchè non appartenessero al debitore della rendita stessa. I testi degli statuti sui quali è fondata questa estensione uniscono ai padroni di case o di campagne i padroni di rendite fondiarie. Vedi sui mobili soggetti ad un tale diritto ciò che noi abbiamo detto nel nostro Trattato del contratto di locazione, part. 4, cap. 1, art. 1, §. 3 e seg. (1)

104. 2.° Una conseguenza di siffatto diritto è, che il creditore di rendita fondiaria, riguardo agl' interessi che gli sono dovuti della medesima, non che per tutte le obbligazioni risultanti dall' affitto, viene preferito sopra i predetti frutti e mobili a tutti gli altri creditori del suo debitore, egualmente che il locatore.

---

(1) Giova però l' osservare che il locatore, il quale non è altro che un venditore, non ha alcun privilegio sui frutti o sui fitti, a differenza del locatore egli non ha privilegio che sulla cosa. *Vedi art.* 2101, 2103, ec.

Questo principio soffre però un' eccezione riguardo ad alcuni crediti che si confondono con quelli de' padroni di casa, di campagna e di rendita fondiaria. Vedi ciò che ne abbiamo detto nel nostro Trattato del contratto di locazione, *part.* 4, *cap.* 1, *art.* 2.

105. 3.ª Ella è pure un' altra conseguenza di questo diritto, che quando i frutti ed i mobili che si trovavano nel fondo soggetto alla rendita, ne sono stati rimossi, il padrone della rendita fondiaria ha, come i locatori di case e campagne, il diritto di tener loro dietro, e di farli rimettere nei luoghi di prima per sua sicurezza. Quello che noi abbiamo detto nel nostro Trattato del contratto di locazione, *part.* 4, *cap.* 1, *art.* 3. di un tal diritto di perseguire i mobili, può applicarsi anche ai padroni di rendite fondiarie; eccetto che quello che è detto alla fine di questo articolo, del diritto che hanno i locatori di opporsi al sequestro degli effetti dell' inquilino o affittuario, e di ottenerne il rilascio, ove il sequestrante non voglia incaricarsi dell' intiera esecuzione

dell'affitto, non mi pare doversi estendere ai creditori di rendite fondiarie. (1)

106. 4.° Finalmente il creditore di rendita fondiaria, ancorchè non abbia verun titolo esecutorio contro il possessore del fondo gravato della rendita stessa, possessore che non gli ha per anco rilasciato alcun atto di ricognizione, può secondo lo statuto d'Orleans, al pari de' locatori di case e di campagne, procedere in via esecutiva sopra i frutti e mobili che si trovano sul fondo per tre termini scaduti della sua rendita fondiaria, *art.* 406. Secondo lo statuto di Parigi, i creditori di rendite fondiarie che non hanno alcun titolo esecutivo, non possono ricorrere al pari de' locatori, che alla via del sequestro. Vedi sopra questo diritto ciò che abbiam detto nel nostro Trattato del contratto di locazione, *part.* 4, *cap.* 1, *art.* 4.

---

(1) Giusta le ragioni addotte più sopra, il creditore non ha il diritto di rivendicare i mobili traslocati: un tal diritto non è accordato che al locatore, (Cod. civ. art. 2102), e non al venditore che ha privilegio sopra l'immobile; Cod. civ. art. 2103.)

ARTICOLO III.

Dei pesi del fondo, ai quali è obbligato di contribuire il creditore di rendita fondiaria. (1)

107. Il diritto di rendita fondiaria essendo una specie di smembramento del fondo, che il locatore non trasferisce nel conduttore che coll'obbligo della deduzione del diritto di rendita ch'ei vi ritiene, si può quindi asserire che la proprietà del fondo si trova in qualche modo divisa tra il conduttore e suoi successori, che l'hanno soltanto a patto di tal deduzione, e tra il locatore e suoi successori, creditori della rendita, ai quali essa appartiene pel soprappiù. Dal che ne segue che il creditore della rendita deve contribuire col conduttore

(1) Il locatore non può contribuire alle imposizioni fondiarie, essendo queste a carico dell'acquirente. Ma il detentore è autorizzato a fare una riduzione sopra la rendita, ove non siasi stipulato che la rendita sarebbe pagata senza ritenzione veruna. Abbiamo già detto che ora essa è del quinto.

o suoi successori proprietarj del fondo, ai carichi ed imposizioni straordinarie levate sul fondo, e ne debba egli sostenere una parte proporzionata alla sua rendita; eccettochè non siavi nell'affitto una clausola particolare che si usa inserirvi, la quale porta, che la rendita sarà pagata libera da qualunque carico ed imposizione.

Loyseau, lib. 1, cap. 10, n. 11, introduce però a questo proposito una giudiziosissima distinzione tra le imposte che tornano a meno carico e pura perdita, e quelle che ridondano in vantaggio ed in accrescimento del fondo.

Riguardo alle prime, Loyseau conviene che il creditore di rendita fondiaria vi debba contribuire: tali sono le tasse ecclesiastiche che s'impongono su tutti i fondi d'una parrocchia per le riparazioni da farsi alla chiesa parrocchiale od al presbiterio.

Queste tasse vengono sostenute per un terzo dai parrocchiani nella loro qualità di parrocchiani, siano essi proprietarj o pigionanti delle case che abitano; quanto al di più, questo dev'essere sostenuto tanto dal proprietario o possessore del fondo,

quanto dal creditore di rendita fondiaria, che rispettivamente vi debbono contribuire, l'uno per il suo diritto di rendita fondiaria, l'altro per quel di più della rendita che vale il fondo. Cotesta tassa non tornando a profitto del proprietario del fondo, non deve, giusta il nostro principio, essere da lui solo corrisposta.

Sarebbe altrimenti d'una tassa che venisse imposta sopra fondi limitrofi ad una strada maestra, riguardo alle riparazioni della medesima: essa ridonda in vantaggio del proprietario del fondo, il quale, attesa la facilità che la riparazione della strada procurerà all'esportazione de' frutti de' suoi fondi, ne procaccierà una rendita maggiore, mentrecchè la rendita fondiaria non ne riceverà alcun aumento. Dunque cotesta tassa, secondo il nostro principio, dev'essere sostenuta dal solo proprietario del fondo.

108. Rispetto ai diritti feudali, quando il fondo affittato a rendita fondiaria è infeudato, se il locatore non si è ritenuto, mediante una clausola espressa nel contratto, la così detta diretta dal fondo, e l'obbligo di soggiacere ai pesi del vassallaggio, il

conduttore diviene, nella sua qualità di proprietario del fondo che gli è stato affittato col peso della rendita, il vassallo e suddito del feudatario da cui rileva il fondo infeudato, e deve pagargli il lucro di redenzione per titolo dell'affitto. Quindi tanto egli che i suoi successori sono per l'avvenire soggetti ai doveri derivanti dal feudo, non che al pagamento de'lucri che fossero dovuti in virtù delle mutazioni, senza che il locatore nè i di lui successori, creditori della rendita fondiaria, sieno in verun modo obbligati verso il signore o feudatario per ragione della rendita che vi è stata ritenuta.

Allorchè il fondo affittato col peso della rendita è censito, il peso di pagare l'annua prestazione censuaria ricade sopra il solo conduttore proprietario o possessore del fondo e suoi successori; il creditore di rendita fondiaria non è tenuto a contribuirvi.

109. Quanto ai diritti di vendita de'quali il fondo è gravato verso il padrone di censi o livelli nel caso di vendita, il peso di questi diritti si riparte in tal modo fra i

successori del conduttore che sono i proprietarj del fondo, ed il creditore della rendita fondiaria. Ogni qualvolta la rendita è venduta ad un terzo, la vendita se è vantaggiosa, aumenta il valor della rendita, cioè di quel prezzo maggiore per cui fu venduta; e tutte le volte che il fondo è venduto, vi è apertura al profitto di vendita per quel prezzo soltanto per cui è venduto oltre e al di sopra il peso della rendita. Statuto di Parigi, *art.* 87; statuto d'Orleans, *art.* 109.

110. Diversamente accade nella città d'Orleans riguardo ai censi che ivi s'impongono colla riserva del diritto di rilevarli ad arbitrio. Il lucro censuale che chiamasi *rilievo ad arbitrio*, pel quale è dovuta al feudatario l'entrata dell'anno, e che è dovuta ad ogni mutazione, anche per successione in linea retta, non è dovuto che per le mutazioni che accadono per parte di quegli a nome del quale si paga il censo. Ma i creditori della rendita fondiaria, ed il proprietario della cosa gravata della rendita fondiaria, contribuiscono a questo lucro, ognuno per quella parte che ha nell'entrata.

Se per esempio fosse stato fatto a taluno l'affitto di una casa per cinquanta lire di rendita senza altra clausola, l'affittuario ed i suoi successori essendo in tal caso quelli a nome de' quali deesi pagare il censo, i lucri di rilievo saranno dovuti quando accaderà mutazione nei proprietarj del fondo; ma non se ne dovranno per quelle mutazioni che accaderanno nei proprietarj della rendita. Che se al tempo della mutazione accaduta per parte de' proprietarj del fondo, la casa fosse stata affittata per due cento lire, e che in conseguenza colui che è succeduto nel fondo fosse stato obbligato a pagare al padrone del censo la somma di due cento lire per rilevo, egli potrà far contribuire a questo rilevo il creditore della rendita fondiaria, sino all' ammontar della rendita di cinquanta lire, opponendogli, in compensazione d'un anno della sua rendita, la somma di cinquanta lire ch'egli ha pagate per esso a conto del rilevo medesimo. Questo è ciò che risulta dall' *articolo* 130 dello statuto d'Orleans. Si osservi questo articolo e le corrispondenti note che vi abbiam sottoposte.

Vice versa, se nell'affitto col peso di rendita che è stato fatto del fondo, fosse espresso che il censo continuerebbe ad esser pagato a nome del locatore, i rilevi non sarebbero dovuti per le mutazioni che accadessero nella rendita; e quando accadessero, colui che succedesse alla rendita non sarebbe perciò obbligato a pagare il lucro se non che fino all'ammontar della rendita, ed il proprietario del fondo sarebbe tenuto a pagare ciò che eccedesse la rendita dell'anno.

Queste massime soffrono un'eccezione nel caso contemplato dall'articolo 138. *Lo si osservi e con esso le nostre annotazioni* (1).

---

(1) La soppressione dei diritti feudali è vantaggiosa al creditore. Il debitor della rendita non può dedurgli i censi, rilevi, diritti annuali e censuali ec., per la ragione che quando questi diritti furon soppressi, il locatore aveva ancora un diritto fondiario che lo faceva riguardare come proprietario. Se il fondo fosse stato distrutto allora per qualche accidente fortuito, il primo avrebbe perduta la sua rendita: egli ha dunque dovuto profittare degli avvenuti miglioramenti. Allo stesso modo il conduttore ha profittato delle decime, diritti feudali ec. senza essere obbligato a renderne conto e farne partecipe il locatore.

ARTICOLO IV.

Del diritto dei proprietarj o possessori di un fondo gravato di rendita fondiaria.

111. Il diritto che la tradizione del fondo affittato col peso di una rendita fondiaria trasferisce nel conduttore e che passa a'suoi successori, tanto a titolo universale che a titolo particolare, è il diritto di *dominium* e di proprietà di tal fondo. Il diritto di rendita fondiaria che il locatore vi si ritiene non è propriamente il *dominium* del fondo, ma un semplice diritto fondiario.

Laonde il proprietario o possessore di un fondo nobile gravato d'una semplice rendita fondiaria, ha non solamente l'utile, ma tutto ciò che di onorifico è annesso a tal fondo; il creditore della rendita fondiaria della quale è aggravato il fondo, non vi partecipa in verun modo, nè può intendere altra cosa, fuorchè il pagamento della rendita che gli è dovuta.

In questo il semplice affitto col peso di rendita fondiaria differisce dagli affitti col

peso di rendita feudale, per i quali il locatore ritiene il dominio; tali sono gli affitti a censo.

112. Il diritto del conduttore e de' suoi successori al fondo gravato di rendita fondiaria, essendo un diritto di proprietà, ne viene in conseguenza ch'essi possono disporre come meglio loro aggrada del fondo, e cangiarne la forma. Per esempio, egli può di una terra coltivata a grano farne un prato; può convertire delle camere in magazzini o in granaj: ed in ciò il diritto del propietario di un fondo gravato di rendita fondiaria è maggiore di quello del semplice usufruttuario, il quale non può cangiare la forma del fondo di cui ha l' usufrutto, quand' anche ciò fosse in meglio; l. 7, §. fin., leg. 6, ff. *de usufr.*

113. Nondimeno, sebbene il *dominium* contenga il *jus utendi et abutendi*, un proprietario di fondo gravato di rendita fondiaria non può deteriorarlo, poichè il conduttore si obbliga col suo contratto di conservare il fondo in buono stato per la sicurezza della rendita fondiaria di cui è caricato, come lo abbiamo veduto *sopra*, n. 42. (*Cod.*

civ. art. 2175.). Il fondo essendo alienato con questa condizione, è vincolato all'adempimento di questa obbligazione, ed i successori del conduttore, ancorchè non gli siano succeduti che a titolo particolare, non sono proprietàrj del fondo che a questo patto.

Egli è in sull'appoggio di questa massima che lo statuto d'Orleans, *art.* 490, decide che il proprietario di un fondo può essere impedito dal creditore di rendita fondiaria dal farvi una petriera, di scavarvi ed estrar pietre, ove ciò non fosse per adoprarle a ristauro di detto fondo, oppure che al tempo del contratto di affitto quel fondo non fosse un luogo già destinato a cavar pietre.

114. Il conduttore e suoi successori avendo il diritto di propritå del fondo gravato di rendita fondiaria, ne segue ch' esso rimanga a loro rischio e pericolo, giusta la nota massima, *res perit domino.* Laonde se il fondo per una forza irresistibile avesse subita qualche diminuzione, come se il fiume che lo bordeggia ne avesse asportata una gran parte, questa perdita ricaderebbe intieramenre su d' essi e restano obbligati

alla rendita senza veruna diminuzione (*Cod. civ. art.* 2601.) finchè continuano a possedere ciò che rimane del fondo, come già lo abbiamo veduto qui sopra al n. 15. Ma se il fondo fosse intieramente perito, perirebbe con esso anche il diritto della rendita fondiaria, a meno che non vi fosse una clausola nel contratto che obbligasse a somministrarla e continuarla malgrado qualunque evento, od altro simile patto.

115. Per la stessa ragione, quando il fondo riceve qualche aggiunta od accrescimento quantunque senza il fatto del conduttore o de' suoi successori possessori del fondo, come sarebbe per una alluvione; siffatto aumento è a profitto del possessore del fondo, senza che il creditor della rendita vi possa partecipare e pretendere perciò alcun accrescimento di rendita (1).

(1) La massima *res perit domino* si applica contro l'affittuario, tanto nel caso che la distruzione dell'immobile sia intiera, quanto nel caso che sia parziale.

CAPO VI.

Della rescissione e della risoluzione del contratto di affitto perpetuo e della estinzione delle rendite fondiarie.

Noi tratteremo nella prima sezione, in generale della rescissione e della risoluzione del contratto di affitto perpetuo: l'abbandono del fondo che è uno dei modi di sciogliere l'affitto perpetuo, essendo una materia che merita d'esser trattata con qualche estensione, noi ne tratteremo in particolare nella seconda sezione. Percorreremo nella terza sezione i differenti modi co' quali si estinguono le rendite fondiarie, ed in particolare poi tratteremo nella quarta sezione della loro prescrizione.

SEZIONE PRIMA.

Della rescissione e della risoluzione dell' affitto perpetuo.

§. I.

Della rescissione dell' affitto perpetuo.

116. Il contratto di affitto perpetuo, al pari degli altri contratti, può essere rescisso da una sentenza giudiziale sopra qualunque azione rescissoria, allorchè trovasi qualche vizio che possa dar luogo alla rescissione.

Sopra i diversi vizj che danno luogo alla rescissione dei contratti, vedi ciò che abbiamo detto nel nostro Trattato delle obbligazioni, *part.* 1, *cap.* 1, *sez.* 1, *art.* 3.

La lesione enorme, vale a dir quella che eccede la metà del giusto prezzo, è nel contratto d' affitto perpetuo, istessamente che negli altri contratti commutativi, un vizio che dà luogo alla rescission del contratto. (*Cod. civ. art.* 1674.)

Quello che abbiamo detto nel nostro Trattato del contratto di vendita, part. 5, cap. 2, sez. 2, art. 1, sulla natura dell' azione rescissoria che ha il venditore in caso di lesione d'oltre metà del giusto prezzo contro il contratto di vendita, è applicabile all'azione rescissoria che ha il locatore in simile caso contro l'affitto perpetuo. Vi rimettiamo i nostri lettori.

117. Quantunque abbiamo ivi osservato, seguendo la dottrina di Dumoulin, che la facoltà che aveva un compratore, contro il quale intentavasi l'azion rescissoria, di farsi assolvere da questa azione offrendo di supplire il giusto prezzo, non doveva estendersi agli altri contratti commutativi, nulladimeno io sono d'avviso ch'ella possa parimenti aver luogo riguardo all'affitto perpetuo, e che il conduttore possa essere ammesso a farsi assolvere dall'azione rescissoria acconsentendo che la rendita fondiaria venga aumentata sino alla somma a cui si stimerà ch'essa avrebbe dovuto essere equamente portata all'epoca del contratto di affitto perpetuo. Anzi mi pare che vi sia la ragione; ma il conduttore non

dovrebbe, a mio parere, essere ammesso ad offrire il supplimento in una somma di danaro del giusto prezzo del fondo; avvegnacchè il locatore non ha voluto alienare a prezzo di danaro il suo fondo, ma solo per mezzo dell'affitto perpetuo. (*Cod. civ. art.* 1681.)

118. La quistione se l'aumento di rendita offerto dal conduttore per riparare l'iniquità dell'affitto perpetuo debba aver luogo dal giorno del contratto, o soltanto da quello della domanda in virtù di azione rescissoria promossa contro di lui (*Cod. civ. art.* 1682), deve decidersi colle stesse regole e nel medesimo modo che noi abbiamo deciso, nel nostro Trattato del contratto di vendita al luogo citato, la questione se il compratore doveva gl'interessi del supplimento del giusto prezzo dal giorno della domanda. Vi rimettiamo il lettore.

119. Similmente, la maggior parte delle cose da noi dette nel nostro Trattato del contratto di vendita, sui casi nei quali l'attore dovesse o non dovesse essere ammesso a questa azion rescissoria sono applicabili pure al locatore. Nondimeno quello

che abbiamo detto, cioè che il venditore vi era ammesso, quantunque fosse provato che al tempo del contratto egli avesse una perfetta cognizione del valore del suo fondo, non deve estendersi all'affitto perpetuo; poichè la ragione alla quale abbiamo appoggiata una tal decisione, ch'è quella d'esservi luogo a presumere che sia stato un bisogno urgente di danaro che ha indotto in tal caso il venditore a vendere, non può applicarsi al locatore, a meno che nel contratto egli non avesse ricevuta una grossa somma pel buon ingresso.

120. Parimenti, quasi tutto quello che abbiamo detto sopra l'effetto di quest'azione rescissoria, e sopra le prestazioni alle quali essa dà luogo quando viene promossa da un venditore contro un contratto di rendita, si applica pure a quella che promuove un locatore contro un affitto perpetuo; eccettochè non si può applicare al conduttore ciò che ivi abbiam detto, cioè che il compratore che si potesse considerare aver comprato di buona fede, non era tenuto alle deteriorazioni del fondo cagionate dalla sua negligenza.

La ragione della differenza è evidente. Il compratore che credeva avere una piena ed intiera proprietà della cosa, credeva essergli lecito di trascurarla; ma il conduttore che non poteva credersene proprietario senza il peso della rendita, non poteva credersi permesso di negligentarla, giacchè quand'anco il contratto fosse stato valido, e ch'ei fosse stato il vero proprietario del fondo, non essendolo che a patto di somministrare la rendita fondiaria, sarebbe stato obbligato a non deteriorare il fondo ed averne cura, come lo abbiamo veduto *supra*, *n.* 42. (*Cod. civ. art.* 2175.)

§. II.

Della risoluzione del contratto di affitto perpetuo.

121. Avvi una grande differenza tra la semplice risoluzione e la rescissione del contratto d'affitto perpetuo. Allorchè il giudice sopra un'azione rescissoria pronuncia la rescission del contratto, il contratto è annullato, e lo si reputa come non avesse

mai esistito; al contrario, la sentenza la quale sopra qualche azione rescissoria pronuncia la risoluzione dell'affitto, non risolve nè distrugge l'affitto se non che per l'avvenire. (*Cod. civ. art.* 1183.)

Si possono apporre in un contratto d'affitto perpetuo le stesse clausole risolutorie che si appongono nei contratti di vendita; e quanto noi abbiamo detto nel nostro Trattato del contratto di vendita, *part.* 5, *cap.* 2, *sez.* 3 *e* 4, sopra le clausole e sulle azioni che ne derivano, può applicarsi del pari al contratto d'affitto perpetuo. (*Cod. civ. art.* 1184, 1655, 1656.)

Quindi si effettua una risoluzione dell'affitto perpetuo per l'avvenire, quando in mancanza di pagamento, il creditore della rendita fondiaria entra nel fondo, conformemente al diritto che ne ha, come lo abbiamo veduto *supra*, *n.* 39 *e seguenti.* (*Cod. civ. art.* 1654.)

Questa risoluzione dell'affitto perpetuo si effettua altresì in forza dell'abbandono del fondo; di che tratteremo nella seguente sezione.

La si effettua del pari allorchè per una

forza irresistibile sopravviene la distruzione totale del fondo soggetto alla rendita. Noi parleremo di questo caso nella terza sezione.

SEZIONE II.

Dell' abbandono del fondo (1).

122. Si può definire l' abbandono del fondo, un atto per cui il possessore di un fondo gravato d' una rendita fondiaria, af-

---

(1) L' abbandono del fondo non è stato adottato dal Codice civile. L' articolo 2172 vi ha sostituito il rilascio. Detto abbandono non era ammesso che negli affitti perpetui, in favore di quel detentore che volea liberarsene.

Il rilascio, al contrario, è un mezzo utile offerto nei contratti di vendita all' acquirente che ha trascurato di adempiere alle formalità prescritte, e che in conseguenza della sua trascuraggine diviene debitore di tutti i crediti ipotecarj, di cui l' immobile venduto è il pegno.

L' abbandono del fondo fu introdotto a favore del conduttore, de' suoi eredi, e de' terzi detentori.

Il terzo detentore solo è oggidì ammesso a fare

fine di liberarsi dal peso di questa, abbandona giudizialmente il fondo al creditore della rendita.

Noi vedremo sopra un tale abbandono, 1. chi sono coloro che possono farlo; 2.

---

il rilascio, semprecchè non siasi reso debitor personale.

Egli è obbligato, onde liberare il fondo dalle ipoteche di cui è aggravato, 1. di far trascrivere il suo contratto, (Cod. civ. art. 2181.); 2. di notificare l'atto di traslazione di proprietà ai creditori inscritti (Cod. civ. art. 2183.), altrimenti egli rimane debitore, come detentore di tutti i debiti ipotecarj. (Cod. civ. art. 2167.)

Questo è il caso in cui l'art. 2172 del Codice civile offre la risorsa del rilascio onde addolcire il rigore di questa disposizione.

Per giovarsene fa d'uopo osservare due cose: 1. essere capace di alienare, cioè maggiore, proprietario ec. (Cod. civ. art. 2172); 2. non essersi personalmente obbligato ai debiti, oppure se questa obbligazione è già sottoscritta, non averla almeno posta in esecuzione (Cod. civ. art. 2173.)

Il rilascio può essere provocato da un creditore, ed allora egli deve preventivamente intimare al detentore di rilasciare il fondo. Se il detentore non lo rilascia, si procede contr'esso in via di spropriazione forzata (Cod. civ. art. 2169.)

In qualunque stato di causa, il detentore può sospendere la procedura di spropriazione o di rila-

ciò che deve essere abbandonato; 3. come ed a chi si faccia l'abbandono del fondo; 4. le condizioni sotto le quali il conduttore

---

scio pagando i debiti e le spese; (Cod. civ. art. 2173.)

Egli può inoltre opporsi alla procedura di spropriazione, ove esistano altri immobili ipotecati ai medesimi debiti nelle mani del principal debitore, chiedendone l'esecuzione; (Cod. civ. art. 2170.)

Finalmente il rilascio si eseguisce alla cancelleria mediante una dichiarazione della quale il tribunale accorda il certificato; (Cod. civ. art. 2174.)

Dopo questo brevissimo estratto è facile il ravvisare i rapporti che esistono tra l'abbandono ed il rilascio del fondo. Il perchè, noi rimettiamo i nostri lettori alle seguenti quistioni trattate dallo stesso signor Pothier.

1. Coloro che possono abbandonare il fondo. Art. 1 della sez. 2 dell'affitto perpetuo.

2. Cosa sia quello che deve essere abbandonato. Art. 2.

3. Come ed a chi debba farsi un tale abbandono. Art. 7.

4. Delle clausole che impediscono l'abbandono. Art. 8. Siffatte quistioni noi le diciamo applicabili naturalmente al rilascio; e sotto questo punto di vista il signor Pothier diventa il commentatore della nuova legge sopra il rilascio in questo lato di somiglianza coll'antico metodo del così detto abbandono del fondo, che i Francesi esprimono con un solo vocabolo: *Deguerpissement*.

o i di lui eredi sono ammessi a fare questo abbandono; 5. quelle eziandio sotto le quali vi è ammesso il terzo che acquistò a patto di pagare la rendita, o che n'ebbe già cognizione; 6. quelle inoltre sotto le quali è ammesso l'acquirente che non ebbe cognizione della rendita; 7. l'effetto dell'abbandono del fondo; 8. le clausole che impediscono detto abbandono.

ARTICOLO PRIMO.

Chi siano quelli che possono abbandonare il fondo.

123. Si dubitava una volta se il conduttore e suoi eredi potessero liberarsi per l' avvenire dal peso d' una rendita fondiaria abbandonando il fondo. Accursio e la maggior parte degli antichi dottori eran d' avviso, che il conduttore contraesse un' obbligazione personale di pagare per sempre la rendita, dalla quale sì egli che i di lui successori non potessero liberarsi mediante l' abbandono del fondo.

L' antico statuto Orleanese aveva adottata

una siffatta opinione. Mediante la riforma fatta nel 1583, il predetto statuto abbracciò l'opinione contraria; e conservando per gli affitti a censo, e per gli affitti perpetui o a rendita fatti innanzi a detta riforma l'antico diritto seguito in quella provincia, diritto che ricusava al conduttore e a' suoi eredi la facoltà di liberarsi mercè l'abbandono del fondo, esso accordò simile facoltà al conduttore e suoi eredi, riguardo agli affitti fatti dopo la riforma. Questo è ciò che risulta dagli articoli 134 e 412 del nuovo statuto Orleanese. Il motivo di questa seconda opinione si è, che il diritto di rendita fondiaria essendo un diritto reale ritenuto sul fondo, è la rendita un peso reale dovuto principalmente dal fondo medesimo, il conduttore non contrae l'obbligo di pagarla che a causa del fondo, ed in qualità di possessore del fondo. Cotesta obbligazione dee dunque cessare quand'egli cessa d'esserne il possessore in forza dell'alienazione o dell'abbandono che ne fa.

Lo statuto di Parigi, e varj altri, hanno anch'essi adottata questa seconda opinione, e permisero espressamente al conduttore un

siffatto abbandono. Esso è pure autorizzato dall'ordinanza del 1441, *art.* 20 e 43, i quali portano espressamente, che tutti i proprietarj, e medesimamente gli affittuarj perpetui, potranno rinunziare alle case, lasciandole in quel buono stato in cui erano al tempo che si sono prese ad affitto.

La stessa opinione dev' essere seguita in quegli statuti che accordano indistintamente la facoltà del predetto abbandono ai *detentori*, senza accordarla nominativamente al conduttore; posciachè il termine *detentore*, preso nella sua generalità, comprende tanto i conduttori che i terzi possessori. Essa dev' esserlo parimenti anche in quegli statuti che non si sono spiegati in verun modo sull' abbandono del fondo. Ciò appunto venne deciso da parecchie sentenze riportate da Brodeau sopra Louet, *Let. D*, *cap.* 41.

Loyseau, lib. 4, cap. 10, n. 6 e 7, va più avanti, e pretende che anche in quegli statuti che portano espressamente che coloro i quali sono obbligati personalmente alla rendita non possano abbandonare il fondo, la facoltà di questo abbandono

non sia indistintamente negata a tutti gli affittuarj, e che quei termini non abbiano ad essere intesi che riguardo a coloro, i quali, in virtù di qualche clausola particolare dell'affitto, come sarebbe quella di somministrare e far valere la rendita, o cotale altra somigliante, hanno contratta un'obbligazione personale di pagare per sempre e in ogni evento la rendita.

124. L' abbandono del fondo essendo un' abdicazione della proprietà del medesimo, ne segue ch' esso non possa validamente farsi che dal solo proprietario.

Per la qual cosa un usufruttuario non può farlo; può egli bensì liberarsi dal peso della rendita per l'avvenire col rinunziare al suo diritto d'usufrutto; ma il fondo continuerà sempre ad essere gravato della rendita, e questa dev' essere pagata dal proprietario del fondo in cui l' usufrutto si consolida, attesa la rinuncia che l' usufruttuario ha fatta del suo diritto.

125. Un marito non essendo il vero proprietario del fondo proprio di sua moglie, non lo può abbandonare che congiuntamente ad essa, che n'è rimasta, durante il matrimonio, la vera proprietaria.

Quid, se la moglie per cattivo umore contro il marito e per collusione col creditore di rendita fondiaria ricusa al marito di concorrere con esso lui all'abbandono del di lei fondo gravato d'una rendita onerosa, e che di molto ne eccede il prodotto? Loyseau, IV, 6, 13 opina, che il marito in tal caso non abbia alcun mezzo di esimersi dal continuare la rendita, per onerosa che sia, per tutto quel tempo che durerà il matrimonio, e ch' egli non possa accagionarne altro che la sua pusillanimità e la poca sua autorità sullo spirito della moglie.

126. Il proprietario, tuttochè gravato di sostituzione, essendo il vero proprietario del fondo compreso nella sostituzione, può abbandonarlo; ma il fondo abbandonato rimane sempre col carico della sostituzione, e quando questa viene ad aprirsi, i sostituiti possono rivendicare il fondo abbandonato, incaricandosi personalmente della somministrazion della rendita. Vedi *infra*, *art.* 7.

Similmente l'erede beneficiato non può abbandonare i fondi dell' eredità beneficiata.

127. Il proprietario del fondo soggetto a rendita fondiaria, non essendo propriamente spossessato dal sequestro reale che i creditori ne hanno fatto, può abbandonarlo al creditore di rendita fondiaria. Loyseau, *ibidem, n.* 14. Ma i creditori sequestranti ed opponenti, offrendosi assumersi il carico della rendita, e di far vendere il fondo col peso della medesima, possono impedire l'effetto di tale abbandono, e continuare il loro sequestro.

128. Non solamente non avvi che il proprietario il quale possa abbandonare il fondo, ma neppur esso lo può abbandonare se non che fino a tanto che conserva la facoltà di disporre de' suoi beni, e di alienarli. Per la qual cosa i beni dei minori, e quelli della chiesa e delle comunità non potendosi alienare senza il decreto del giudice, un minore non può col mezzo del suo tutore abbandonare il suo fondo per liberarsi dalla rendita fondiaria di cui è aggravato, se non che in virtù di un decreto del giudice che permetta un siffatto abbandono dietro una determinazione del consiglio di famiglia, ed una stima del

fondo

fondo che comprovi e giustifichi l'utilità dell'abbandono. Similmente la chiesa e le comunità non possono abbandonare i fondi senza un decreto del giudice, e senza l'adempimento di quelle formalità che si richiedono per l'alienazione dei beni ecclesiastici.

Articolo II.

Cosa sia quello che deve essere abbandonato.

129. Perchè l' abbandono de' fondi sia valido, ed operi la risoluzione dell'affitto per l' avvenire, e quindi l' estinzion della rendita, fa d'uopo che il fondo gravato della rendita sia intieramente abbandonato; perciocchè il peso della rendita fondiaria è imposto in virtù del contratto sul fondo stesso, non solamente nella sua totalità, ma in ciascheduna delle sue parti. Il creditore della rendita può dunque, col non accettare l'abbandono che gli vien fatto di parte del fondo, conservare la totalità della sua rendita nella parte che non è abbandonata;

giacchè ogni porzione del fondo è, come lo abbiamo detto, gravata della totalità della rendita, a condizione però, per parte del creditore della rendita, di surrogare ne'suoi diritti gli altri debitori della medesima che non hanno abbandonato le loro porzioni, purchè eglino possano in di lui vece mettersi in possesso della porzione abbandonata, come lo vedremo più abbasso.

130. Quantunque l'abbandono del fondo fatto da colui che n'è possessore di una parte soltanto, non operi per alcuna parte l'estinzione della rendita che sussiste contro i possessori delle altre parti che non le hanno del pari abbandonate, almeno esso è valido quanto all'effetto di liberare dal peso della rendita il possessore della parte del fondo da lui abbandonata.

Ma bisogna perciò ch'egli abbandoni quanto possede di questo fondo, e che nulla in esso ritengasi; avvegnachè per poco che se ne riteuesse, rimanendo questa picciola parte gravata del total della rendita, egli vi soggiacerebbe del tutto.

131. Ciò non ammette difficoltà allora-quando, in virtù del contratto, il fondo è

stato dato per *aversionem* per una sola rendita di tanto per anno. Ma cresce la difficoltà nel caso che la rendita, in virtù dell'affitto ritenutasi dal locatore, fosse stata distribuita e divisa sopra ogni arpento del fondo affittato, come allorquando trenta arpenti di terra fossero stati dati, in un medesimo contratto di affitto perpetuo, per una doppia d'oro di rendita per cadauno. E' parrebbe che in simil caso ogni arpento non fosse gravato che di una sola doppia d'oro, e non di trenta di rendita annuale, e che in conseguenza il possessore che avesse i trenta arpenti di terra, e non ne abbandonasse che una parte soltanto, *puta*, venti arpenti, ritenendone gli altri dieci, egli non dovrebbe più esser tenuto che al pagamento di dieci doppie di rendita di cui sono gravati i dieci arpenti da lui ritenuti, e liberato da quello di venti doppie di rendita di cui erano gravati i venti arpenti da lui abbandonati. Ciò nulla ostante, anche in tal caso, Loyseau nel suo Trattato *du Déguerpissement*, *lib.* 5, *cap.* 2, *n.* 23, decide che il possessore non deve essere ammesso all'abbandono del fon-

do, ove non abbandoni quanto in esso ei possede, non essendo giusto ch' egli faccia soffrire al creditore della rendita fondiaria la perdita sopraggiunta alla parte che gli abbandona, mentrecchè egli profitta dell'aumento che può essere sopravvenuto nella parte ch' esso ritiene. Ancorchè non fosse accaduta veruna perdita nè aumento di sorta sui predetti terreni, il contratto di affitto avendo fissato un prezzo comune ad ogni arpento, quantunque non siano di eguale bontà, tuttavia non sarebbe giusto che fosse in arbitrio del possessore lo scegliere e ritenersi i migliori pezzi di terra, abbandonando a talento i peggiori.

132. *Quaeritur* se si debba abbandonare ciò che dopo il contratto di affitto fu unito al fondo affittato? Bisogna distinguere tre specie di unione; l'unione puramente naturale, l'unione industriale, e l'unione di semplice destinazione. L'unione puramente naturale è quella che fassi ad un fondo senza che intervenga verun fatto del possessore, come quella che avviene per alluvione ad un fondo vicino ad un fiume. L'unione industriale è quella degli edifizj

e caseggiati che si costruiscono sopra un fondo, o degli alberi che vi si piantano, o vi si seminano. L' unione di semplice destinazione è quando il proprietario d' una possessione che acquistò delle terre contigue alle sue, le unisce a quelle della sua possessione, facendole fruttuare, od affittandole congiuntamente, e come non componenti quind' innanzi che un medesimo corpo con quelle della sua possessione.

Egli è evidente che le terre unite in tal guisa alla possessione che gli è stata data ad affitto perpetuo, possono essere da lui ritenute allorchè l' abbandona; imperciocchè queste terre non essendo state unite alla possessione che per sola destinazione della sua volontà, possono essere disunite del pari per una destinazione di volontà contraria. Esse non vi sono realmente unite, ma rimangono in fatti distinte come lo erano prima che il proprietario della possessione le avesse acquistate. Finalmente questa unione di semplice destinazione non comunica alle terre che il proprietario d' una possessione vi ha unite in tal modo le qualità di detta possessione. Se questa fosse

un bene proprio, le terre unitevi in siffatta maniera non divengono per ciò un bene proprio, ma dei semplici acquisti nella sua eredità; e per la stessa ragione, siffatta unione non le rende soggette alla rendita fondiaria di cui è gravata la possessione alla quale in simil guisa furono unite.

Fa d'uopo decidere il contrario riguardo all' union naturale, quale sarebbe quella d'una alluvione. L'accrescimento che effettuasi per l'alluvione è realmente una parte ed un accessorio del fondo al quale essa accresce. Esso ne prende tutte le qualità, giusta la massima, *accessorium sequitur naturam rei principalis*. Esso è per conseguenza soggetto alla rendita stessa alla quale soggiace il fondo accresciuto, ed il proprietario di questo deve, per liberarsi dalla rendita, abbandonare questo accrescimento insieme col fondo di cui fa parte.

Aggiungasi che se il fondo fosse stato invece diminuito, e che il fiume ne avesse asportata una parte, avrebbe bastato al conduttore di abbandonarne il rimanente, perchè il locatore ne avesse sofferta la perdita: egli deve dunque, nel caso contrario,

profittar dell'aumento, secondo la nota massima; *ubi est periculum, ibi est lucrum.*

Bisogna decidere la stessa cosa a riguardo dell' unione industriale. Gli edifizj costrutti sul fondo affittato, le piantagioni fattevi, fanno realmente parte di questo fondo, e ne formano un accessorio, giusta la massima: *aedificium solo cedit.* In conseguenza ne seguono la natura, non formando che una sola e medesima cosa col fondo cui sono uniti, ne prendono quindi tutte le qualità. Sono però soggetti alla rendita cui esso soggiace; ed il proprietario che per liberarsene abbandona il fondo, non può separarneli.

La questione sembrava dapprima soffrire qualche difficoltà. Questi edifizj essendo stati fatti a spese di colui che abbandona o de'suoi autori, è egli poi giusto che il creditore della rendita ne approfitti? Non è ciò contrario a quella regola di equità, *neminem aequum est cum alterius detrimento locupletari*? La risposta è, che la regola opposta non è qui applicabile; imperciocchè o la rendita valeva tanto, oppure più del fondo che si abbandona, cogli edifizj

che vi si sono costrutti, ovvero essa val meno. Nel primo caso l'abbandono che ne vien fatto non arricchisce il creditore, giacchè si suppone che la sua rendita, ch'ei viene a perdere in forza dell'abbandono del fondo, valesse quanto il fondo che se gli abbandona. Nel secondo caso colui che abbandona il fondo non è ammissibile a querelarsi che il creditore siasi arricchito a sue spese per l'abbandono che gli fa di quel fondo, poichè da lui solo dipendeva il non farlo, e *volenti non fit injuria.* D'altronde ei non deve neppure essere ascoltato a dire che il fondo ch' egli abbandona insieme cogli edifizj vale più della rendita; poichè l'abbandono che ne fa prova il contrario: se valesse di più, non abbandonerebbe il fondo.

ARTICOLO III.

Come ed a chi debba farsi l'abbandono del fondo.

153. L'abbandono del fondo può farsi a piacere delle parti ed estragiudizialmente,

allorchè il creditore della rendita fondiaria acconsente di rientrare nel fondo che se gli abbandona; ma quando il creditore non consente all'abbandono, fa d'uopo, perchè questo sia valido, ed operi la risoluzione dell'affitto per l'avvenire e l'estinzione della rendita, che sia fatto giudizialmente; vale a dire, che il possessore che vuole abbandonare il fondo, citi il creditore della rendita ond'egli vegga giudizialmente rilasciargli un certificato del suo abbandono, e senta le sue offerte di pagare ciò che deve. Questa è la decisione degli statuti. Quello di Parigi, *all'art.* 9, dice: *se taluno ha preso ad affitto un podere, ei vi può rinunciare in giudizio, presente o chiamata l'altra parte.* Quello d'Orleans, art. 412, si esprime nei medesimi termini. La buona fede richiesta in tutti i contratti, ciò esige anche in quello dell'affitto perpetuo.

154. Quando la rendita fondiaria è dovuta a parecchi, non basta citare uno solo. E' bensì vero che se quegli che è stato citato accetta l'abbandono del fondo che l'altra parte gli fa, l'abbandono sarà valido, e libererà chi lo fa anche verso gli al-

tri creditori che non sono stati citati; poichè colui al quale è stato fatto l'abbandono, accettando ed entrando in possesso del fondo che gli è abbandonato, diventa debitore della rendita per le parti ch'essi vi hanno, e ne libera quegli che fa l'abbandono. Ma se accadesse che quegli che venne citato non volesse accettare il fattogli abbandono del fondo, questo abbandono non libererebbe dal peso della rendita chi lo facesse che verso lui solo, e non verso gli altri creditori della rendita, ch' egli non ha citati.

135. Essendo il fondo gravato di parecchie rendite, colui che lo abbandona dee farlo noto ai creditori delle rispettive rendite e tutti citarli; altrimenti l'abbandono non lo libererà che dalla sola rendita dovuta al citato.

Nondimeno se non avendo citato che il creditore della rendita ultimamente creata avesse questi voluto accettare l'abbandono e rientrare nel fondo assumendosi il peso delle rendite precedenti, allora colui che abbandonasse il fondo, sarebbe esonerato da tutte le rendite.

ARTICOLO IV.

Delle condizioni colle quali il conduttore o suoi eredi sono ammessi ad abbandonare il fondo.

136. Il conduttore o i di lui eredi, onde essere ammessi ad abbandonare il fondo loro affittato, debbono soddisfare preliminarmente, riguardo al passato, tutte le obbligazioni dell'affitto perpetuo, cui l'abbandono dee sciogliere per l'avvenire, e debbono altresì rendere indenni il locatore o suoi successori creditori della rendita.

Laonde debbono in primo luogo pagare tutti gl'interessi della rendita maturati e scaduti sino al giorno dell'abbandono.

137. Gli statuti di Parigi e d'Orleans, ed alcuni altri, vogliono ancora, che oltre gli interessi scaduti sino al giorno dell'ultimo termine di pagamento precedente l'abbandono del fondo, l'abbandonante paghi eziandio *il termine susseguente*, cioè tutto il termine corrente, ancorchè esso non sia per anco intieramente scaduto al momento

dell'abbandono. Per esempio, se il dì 25 febbrajo 1763 io avessi abbandonato un fondo per liberarmi da una rendita fondiaria di cento lire per anno, pagabile ai termini di Natale e di S. Giovanni, io dovrei pagare, oltre agl' interessi scaduti sino all' ultimo termine di Natale 1762, cinquanta lire per tutto il termine corrente ed intiero, quantunque al momento dell' abbandono non vi fossero che due soli mesi decorsi; e se gl' interessi fossero pagabili nel solo termine o rata di un anno, io dovrei pagare quanto rimanesse a decorrere dell' anno medesimo.

Facendosi l' abbandono nello stesso giorno della scadenza della rendita, l' abbandonante non sarebbe obbligato a pagare verun termine da scadere. Statuto di Poitou, *art.* 42, 44.

Io non credo che questa obbligazion di pagare ciò che rimane del termine corrente debba aver luogo in quegli statuti che non lo dicono espressamente.

138. Qualora il creditore cui si abbandona il fondo ricusa di accettare un siffatto abbandono e di ricevere gl' interessi che gli

vongono offerti, certi statuti, come quelli d'Anjuo, de la Maine, del Dunois, prescrivono in questo caso il deposito.

Ella è una quistione: se presso gli statuti di Parigi e d'Orleans, che dicono solamente che il conduttore può abbandonare il fondo *pagando tutti gl' interessi*, ec., il deposito sia in questo caso necessario onde render valido l'abbandono, e liberare per l'avvenire chi lo fa dal peso di somministrare la rendita.

Loyseau, *Traité du Déguerpissement*, *lib.* 5, *cap.* 9, *n.* 13 *e seg.*, decide che il deposito non è in questo caso necessario, avvegnachè il creditore essendo stato, in forza di tali offerte, costituito in mora di ricevere, l'adempimento della condizione di pagare gl' interessi essendo stato impedito da lui medésimo, la condizione deve riguardo a lui ritenersi per adempita, giusta la regola di diritto, *in omnibus causis pro facto id accipitur, quoties per aliquem mora fit quominus id fiat*; *leg.* 39. ff. *de reg. jur.*; e non lo si deve ammettere ad opporne il difetto.

Anzi lo stesso autore pretende che non sia necessario che le sue offerte siano ac-

compagnate da una esibizione di denaro, ove però gli statuti non la richiedevano espressamente: poichè questa, dic'egli, è una cerimonia inutile e superflua rispetto ad un creditore che ricusa di ricevere.

Cotesta opinione di Loyseau, che colui il quale abbandona il fondo, secondo lo statuto di Parigi ed altri simili, non sia tenuto a depositare gl'interessi della rendita, dietro il rifiuto del creditore al quale li ha offerti, mi sembra andar soggetta a molte difficoltà. E' un principio incontrastabile, che le formalità richieste per la validità degli atti sono di rigore; e che quegli a cui elleno sono prescritte deve, almeno *quantum in se est*, adempirle. Ora lo statuto di Parigi e simili altri con que' termini: *pagando tutti gl' interessi*, prescrivono il pagamento di detti interessi come una condizione ed una formalità dell'abbandono del fondo: l'abbandonante dee quindi adempirla *quantum in se est.* Ora non si può dire ch' egli abbia soddisfatto a tal condizione *quantum in se est*, colle offerte da lui fatte al creditor della rendita. Le offerte, sebbene reali, non sono un pagamento. Il solo deposito

fatto sopra il rifiuto del creditore di ricevere la cosa o il danaro è quello che ne tien luogo. L'atto di abbandono mancante di questo deposito non deve dunque esser valido. Invano colui che fa cotesto abbandono allega in suo favore la succitata regola di diritto, *in omnibus causis* ec. Il rifiuto fatto dal creditore di ricevere gl'interessi da lui offertigli non gli ha tolta la facoltà di soddisfare al pagamento dei predetti interessi, che la legge esige per condizione dell'abbandono, giacchè dessa non gli ha tolto il potere di farne il deposito che tiene luogo di tal pagamento. In materia di retratto di famiglia, il rifiuto fatto dall'acquirente, al quale è stato aggiudicato il retratto, di ricevere il prezzo offertogli dal retraente, non dispensa quest' ultimo dal farne il deposito, neppure presso quegli statuti che non fanno alcuna menzione di deposito e che dicono soltanto che il retraente sarà obbligato a pagare. Sembra che siavi parità di ragione per l'abbandono del fondo. Io non propongo siffatte ragioni contro il parere di Loyseau che come motivi di dubitare; del resto lascio al lettore il giudicarne.

Secondo lo stesso parere di Loyseau, il rifiuto fatto dal creditore di ricevere non dispensa colui che abbandona il fondo dal pagare o depositare se non per quel tempo che dava il rifiuto. Ma se il creditore, dopo avere rifiutato di ricevere, intima all'abbandonante un atto con cui gli dichiara di esser pronto a ricevere, l'abbandonante deve immediatamente pagare; mancando di far ciò, sarà nullo il suo abbandono, nè avrà sospeso il corso della rendita annessa al fondo: avvegnachè con quest' atto l'abbandonante è posto in mora di pagare e di adempire la condizione dell'abbandono del fondo; e quella in cui era il creditore di ricevere è sanata: *posterior mora purgat priorem.* Loyseau, *ibid. n.* 32.

Quegli che abbandonando il fondo non avrà soddisfatto a questa notificazione del creditore, sarà quindi tenuto a notificare al creditore una reiterazione del suo abbandono, e di offrirgli il pagamento degl' interessi decorsi sino al giorno della reiterazione, non che il termine corrente.

Loyseau osserva benissimo, *loco citato*, che il creditore può farsi pagare degl' interessi

ressi, comunque ei controversa e contesti l'abbandono del fondo.

139. Quando nel contratto d'affitto si è stipulato di dar dei danari pel buon ingresso, e che questi non sono stati ancora pagati, il conduttore e suoi eredi debbono pagarli unitamente agl'interessi, se vogliono essere ammessi ad abbandonare il fondo affittato. Ma, si dirà, questi danari formando in parte il prezzo del fondo, non è egli ingiusto che quegli che abbandona il fondo venga simultaneamente privato e del fondo e del prezzo, contro quella regola di equità, *nemo debat carere ne et pretio?* A ciò si risponde, essere una delle condizioni principali dell' abbandono del fondo, che l'abbandonante, per esservi abilitato, adempia preliminarmente a tutte le obbligazioni del contratto di affitto; e che quantunque pagando questi danari d'ingresso ei si trovi privato tutto in una volta e del fondo e di una parte del prezzo, egli non soffre alcuna ingiustizia, giacchè è in suo potere di conservare il fondo ch'egli abbandona; quindi l'abbandono che ne fa è volontario, *et volenti non fit injuria.*

Posto ciò, con più di ragione si deve decidere che l'abbandonante non ha diritto di ripetere questi danari d'ingresso quando sono stati pagati; perciocchè il titolo, in virtù del quale il locatore li ha ricevuti, sussiste tuttora, nè viene distrutto per l'abbandono che ne opera la risoluzione soltanto per l'avvenire.

140. Finalmente il conduttore e suoi eredi debbono, per essere abilitati ad abbandonare il fondo, averlo restituito nello stesso buono stato in cui era all'epoca del contratto.

Convien a questo proposito distinguere con Loyseau le riparazioni di semplice manutenzione, che si debbono fare nel fondo che si vuole abbandonare, da quelle che consistono in ricostruzioni o nuove piantagioni cui fosse d'uopo di fare onde rimettere il fondo che si vuol rilasciare nello stato di prima.

Colui che vuole abbandonare il fondo, non può esimersi dal fare preliminarmente tutte quelle riparazioni di semplice manutenzione che sono da farsi al fondo ch' ei vuole abbandonare, da qualunque causa

esse procedano, non eccettuata neppur quella di una forza irresistibile; *puta*, se una grandine straordinaria avesse spezzati i vetri e le tegole della casa che io voglio abbandonare, io sarei ciò nulla manco obbligato, ove volessi essere ammesso ad abbandonarla, a far rimettere i vetri e le tegole in luogo di quelle che la grandine aveva spezzate. La ragione si è che una delle obbligazioni contratte dal conduttore in virtù dell'affitto è quella di mantenere il fondo in buono stato mediante tutte quelle riparazioni che si rendono necessarie a tal uopo e durante tutto quel tempo ch'egli ne goderà e sarà possessore, essendo una tale manutenzione un carico annesso al suo godimento.

Riguardo alle riparazioni consistenti nel fare delle ricostruzioni o novelle piantagioni che si richiedessero affine di rimettere il fondo nello stato in cui era al tempo del contratto, fa d'uopo distinguere ancora.

Il conduttore è obbligato, se vuol essere ammesso al predetto abbandono o rilascio del fondo, di far eseguire preliminarmente tutte quelle alle quali sì egli, che quelli di cui egli è erede mediato o immediato,

hanno data occasione per loro opera o fatto particolare, oppure semplicemente per loro colpa e per la loro negligenza.

Per esempio, s' egli ha strappate delle vigne per ingrandire un voluttuoso giardino; se ha demolito un qualche edifizio, o l'ha incendiato per di lui colpa, o per quella de' suoi domestici (locchè si presume ogni qualvolta non scorgesi altra cagion dell' incendio), egli è obbligato, prima di potere sloggiar da quel fondo, a rimettere le vigne ove le avesse divelte, ed a ricostruire i demoliti od incendiati edifizj.

Ma vi e di più: se la casa affittata col peso della rendita divenisse totalmente caduca, tuttochè ciò fosse a cagione della sua vetustà, e non per mancanza delle riparazioni o per alcuna frode del conduttore, e che questi in tal caso non siasi obbligato nè possa essere astretto a ricostruirla tale qual'era all'epoca del contratto, fintantochè egli non ne farà l'abbandono, come lo abbiamo superiormente veduto al n.° 43, ciò nulla ostante non sarebbe ammesso a rilasciarla prima di averla rifabbricata; conciossiachè gli statuti non permettano cote-

sto abbandono degli stabili se non che sotto la condizione di *lasciare il fondo nello stato medesimo in cui erano all' epoca dell' investitura d' affitto;* nè sarebbe egli giusto che un conduttore cui si fosse data ad affitto una casa nuova, dopo averne goduto per tutto quel tempo che conservossi in buon stato, l' abbandonasse quando essa addivenisse caduca, e non ne potesse più trarre profitto. Questo è ciò che insegna Loyseau, *lib.* 5, *cap.* 8, *n.* 9.

Similmente sebbene le vigne sien morte per vetustà, l' affittuario non lascia d'essere obbligato a rimettere il fondo in buono stato; perciocchè è suo dovere di rinovare le vigne a misura che l' uopo il richiede, e s' imputa a di lui colpa l' avervi mancato.

Che se le piantagioni o gli edifizj fossero stati distrutti per un qualche fortuito accidente od una forza irresistibile; come se in tempo di guerra le armate avessero abbattuti gli alberi, divelte le piante, incendiate le case, o se il folgore celeste avesse incendiati gli edifizj che esistevano sul fondo all' epoca dell' affittanza; allora il conduttore, per essere ammesso a farne il

rilascio, non sarebbe obbligato a rifabbricar quelle cose, nè a ricostruire quegli edifizj casualmente distrutti, nè a fare novelle piantagioni in luogo di quelle che senza veruna sua colpa furon divelte.

Anche questa è dottrina di Loyseau, come si scorge nella sua opera relativa alla presente materia, *cap.* 6, *n.* 17. La ragione della differenza si è che il caso di vetustà doveva essere preveduto: il conduttore doveva aspettarsi che la casa datagli ad affitto perpetuo non poteva sempre durare. Ma gl' indicati accidenti son di que' casi che diconsi di forza irresistibile, che non dovevano essere preveduti, e de' quali non si dee aggravare il conduttore, secondo la regola, *nemo praestat casus fortuitos.*

141. Loyseau, *ibid. cap.* 5, *n.* 21, osserva con molto giudizio non essere necessario che il conduttore o i suoi eredi, per essere ammessi al rilascio del fondo, lo restituiscano precisamente nella forma medesima in cui si trovava all'epoca dell' investitura d'affitto; avvegnachè il diritto di proprietà che eglino avevan nel fondo, dava loro il diritto di disporne e di cangiarne la forma;

quindi ei basta che lo rimettano in buono stato. Il perchè gli statuti di Parigi e d'Orleans dicono: *lasciando il fondo in eguale buono stato e valore in cui era all' epoca dell' investitura d' affitto*, non dicendo precisamente *nello stato medesimo.*

Lo stesso autore, *ibidem*, n. 22, insegna che quando il conduttore o qualcheduno de' suoi successori ha convertita la forma del fondo in un' altra forma più preziosa di quella che aveva all' epoca del contratto; *puta*, se di un giardino ne avesse fatta una casa, egli non è più allora tenuto che a conservare il fondo nella sua nuova forma. Anzi pretende ch'ei non sia responsale, allorchè vuole farne il rilascio degli accidenti sopravvenuti a questa forma novella; e che se per esempio, nell' addotta ipotesi, la cosa, ch' egli avea fabbricata in luogo del giardino affittato, fosse stata incendiata da un fulmine, egli potrebbe abbandonarne l'area, tuttochè questa non si trovasse al tempo dell'abbandono in eguale buono stato com' era all' epoca dell' investitura d' affitto, nella forma di giardino ch' essa aveva in allora. Diffatti, la decisione di Loyseau

parmi che soffra non poca difficoltà. Ella è una massima riconosciuta da Loyseau, che per essere ammesso al rilascio del fondo bisogna rendere indenne colui a cui lo si fa, e che la di lui condizione non deve esser peggiore di quel che sarebbe se non avesse fatto l'affitto. Non è già una cosa contraria a questo principio, che quando una casa è stata data ad affitto perpetuo, e che dopo l'investitura è stata incendiata da un fulmine, l'affittuario sia ammesso ad abbandonarne l'area ed i materiali sottratti alle fiamme, sebbene in tal caso ei non renda il fondo in eguale buono stato com'era dapprima; imperciocchè la condizione del locatore creditor della rendita non è peggiore di quel che sarebbe se non avesse fatto l'affitto, giacchè se avesse conservato il fondo, avrebbe sofferto quest'accidente. Ma quando il fondo dato ad affitto perpetuo era un giardino sul quale piacque al conduttore di fabbricare una casa che fu poscia incendiata da un fulmine, il conduttore che abbandona l'area non indennizza il locatore, se non rimette quest'area nell' eguale buono stato di giardino in cui era

all'epoca del contratto; imperciocchè se non avesse fatto l'affitto, avrebbe conservato il fondo nella sua forma; non vi avrebbe fabbricata alcuna casa, nè sarebbe quindi stato esposto all'accidente al quale il conduttore soggiacque. (*Cod. civ. art.* 2175.)

142. Questi termini, *in eguale buono stato e valore*, significano che il fondo dev'essere o nella medesima forma o in un' altra, ma egualmente fruttifera e vantaggiosa; non significano però che il fondo debba essere egualmente prezioso come lo era a tempo dell' investitura d'affitto. Una casa ch'era nuova allorchè venne affittata, non ha certamente il medesimo prezzo che aveva all'epoca dell'affitto, quando dopo cento anni la si abbandona, non potendo una casa vecchia avere lo stesso valor d'una nuova. Nulladimeno l'abbandono che se ne fa è valido, purchè sia stata conservata in buono stato, mercè le fattegli riparazioni. Loyseau, vedi *cap.* 5, *n.* 2.

143. Non basterebbe a colui che vuole abbandonare un fondo d'offrire la somma a cui venissero valutati i guasti e le degradazioni: gli statuti l'obbligano precisamente

a rimettere il fondo in buono stato prima di poterlo abbandonare. Indarno si opporrebbe la massima, *nemo potest cogi ad factum*; essa non è vera che quando per via d'azione domandasi a qualcheduno che faccia una cosa; ma quegli che abbandona il fondo affittatogli può, in via di eccezione, essere escluso dalla facoltà del rilascio che la legge gli accorda, sino a che egli abbia soddisfatto rigorosamente a quelle condizioni ch'essa gli ha imposte.

144. Allorquando colui che abbandona il fondo, o i di lui autori hanno imposte, dopo l'investitura d'affitto, delle servitù sul fondo affittato, Loyseau, *lib.* 5, *cap.* 3, *n.* 6, decide ch'egli deve redimerle prima di poter essere ammesso al rilascio: altrimenti egli non renderebbe il fondo nell' eguale buono stato in cui era all'epoca dell' affitto; giacchè in vece di un fondo libero che gli era stato affittato, restituirebbe un fondo gravato di servitù.

Ma non potrebbesi dire che l'abbandono del fondo estingue queste servitù, in forza di quella regola, *soluto jure dantis, solvitur jus accipientis*? No; poichè questa re-

gola non ha luogo che quando il diritto di colui che ha imposta la servitù si risolve *ex causa necessaria*; ma l'abbandono che risolve il diritto dell'abbandonante è puramente volontario.

Se coloro ai quali appartengono i diritti di servitù non ne volessero soffrire la redenzione, siccome l'abbandonante il fondo non deve essere obbligato all'impossibile, così Loyseau, *ibidem*, decide bastare in tal caso ch'egli offra la stima di quanto ha scapitato nel prezzo il fondo ch'egli abbandona. (1)

145. Riguardo alle ipoteche che quegli che abbandona il fondo o i di lui autori

(1) Un terzo detentore, dopo di avere imposte delle servitù sul fondo, può egli rilasciarlo? Noi nol crediamo. Le servitù sul fondo sono immobili (Cod civ. art. 526); egli ha da quel momento alienata una parte dell'immobile. Sotto questo punto di vista, egli non può essere più ammesso a rilasciare. Questa alienazione parziale è una esecuzione del suo primo contratto di acquisto, che equivale all'esecuzione volontaria di un obbligo personale. D'altronde le cose più non si trovano nella loro integrità. (Cod. civ. art. 2173.)

hanno imposte sul fondo, l'abbandonante non è punto obbligato a liberarle, avendo già il creditore della rendita fondiaria, a cui è stato fatto l'abbandono del fondo, un mezzo di liberarsene; conciossiachè il conduttore e suoi successori non avendo potuto ipotecare il fondo se non che fino alla concorrenza del suo maggior valore al di là della rendita, il locatore o il suo successore creditor della rendita, che è rientrato nel fondo a lui abbandonato, può ottenere l'assoluzione dalle domande ipotecarie de' creditori, ove questi non preferiscano incaricarsi di far vendere il fondo col patto di somministrare la rendita, senza ch'egli sia tenuto a veruna spesa.

146. L'abbandono o rilascio del fondo facendosi per l'interesse di quegli che abbandona o rilascia, dee in conseguenza farsi a sue spese; laonde se quegli cui si fa l'abbandono non promove alcuna ingiusta contestazione, l' abbandonante dev' essere condannato nelle spese.

ARTICOLO V.

Delle condizioni colle quali il terzo detentore che ha acquistato col peso della rendita, o che n' ebbe già cognizione, è ammesso ad abbandonare il fondo.

147. Non v'ha dubbio che il terzo detentore del fondo gravato d' una rendita fondiaria, che l'ha acquistato con questo peso, o che n'ebbe già conoscenza, deve, se vuol essere ammesso a fare questo rilascio o abbandono, pagare tutti gl'interessi decorsi dall'epoca del suo acquisto, non che il termine in corso, poichè li deve personalmente.

Per la stessa ragione è certo, ch'ei deve riparare tutti i guasti e deteriorazioni sopravvenute dopo il suo acquisto per di lui fatto o colpa.

148. Cresce la difficoltà riguardo agl'interessi scaduti avanti il suo acquisto. Egli non ne è tenuto che ipotecariamente e non personalmente, come lo abbiamo veduto *supra*, n. 90. Ei pare adunque che abban-

donando il fondo non debba essere obbligato a pagarli. Per la stessa ragione parrebbe che non dovesse esser tenuto a risarcire i guasti e le degradazioni fatte al fondo avanti il suo acquisto, giacchè esse non provengono nè dal di lui fatto nè da sua colpa, non essendo tenuto alle obbligazioni del suo autore, al quale non è succeduto che a titolo particolare.

Nondimeno Loyseau, *lib.* 5, *cap.* 4, *n.* 7 *e seg.*, insegna che questo terzo detentore non deve essere ammesso al rilascio del fondo che pagando tutti gl'interessi maturati e decorsi anche prima del suo acquisto, e restituendo il fondo in eguale buono stato com' era al tempo dell'investitura d'affitto, quantunque le deteriorazioni siano avvenute avanti il suo acquisto; e finalmente liberando o indennizzando il creditore della rendita dalle servitù e pesi imposti dopo l'investitura d'affitto sul fondo abbandonato, sebbene da lui non imposti ma da' suoi autori.

Il principio sul quale si fonda Loyseau è, che questo terzo detentore essendosi volontariamente obbligato alla continuazione

della rendita fondiaria nell' acquistare il fondo col peso o colla cognizione della rendita stessa, non se ne può liberare che in queste due modi: o alienando senza frode il fondo a qualcheduno che ne sia incaricato in sua vece, o facendo l'abbandono del fondo medesimo.

Ma questo abbandono o rilascio non può farsi che sotto le condizioni colle quali la legge permette di farlo; e la principale è, che si rendano indenni sì il locatore che i di lui successori creditori della rendita fondiaria, ai quali si fa detto abbandono, ma non si renderebbono tali qualora il fondo non fosse loro restituito in eguale buono stato com'era al tempo dell'investitura d'affitto, a meno che le deteriorazioni non fossero sopravvenute per una forza irresistibile che il locatore avrebbe egualmente sofferta, ancorchè non avesse dato ad affitto quel fondo. Parimenti il locatore od i suoi successori non sarebbero indenni, qualora non fossero pagati di tutti gl' interessi decorsi dopo la scrittura d' affitto; interessi che debbono loro tener luogo de' frutti che avrebbero percepiti, se non si fosse fatto l'affitto.

Loyseau appoggia cotal sua opinione all' ordinanza del 1440, art. 20, che senza distinguere i terzi detentori dagli eredi del conduttore, dice indistintamente che i proprietarj delle case aggravate di rendita saranno ammessi a rinunciarvi, rilasciandole in quello stato in cui erano *al tempo dell' investitura d' affitto.*

Egli fondasi pure sui testi degli statuti di Anjou, del Maine, del Poitou, che trattarono *ex professo* della materia de' rilasci o abbandoni de' fondi, i quali statuti, senza introdurre veruna distinzione tra gli eredi del conduttore ed i terzi detentori, esigono per condizione del rilascio, che si paghino *tutti gl' interessi maturati e dovuti*, senza specificare se essi siano scaduti al tempo del possesso di colui che abbandona o prima di questo possesso.

Vi è motivo di credere che in quegli statuti che non si sono spiegati a questo proposito, si debba seguire il sentimento di Loyseau.

149. Ma sembra che lo statuto d'Orleans, *art.* 134, adotti un sentimento contrario: esso dice che il terzo detentore potrà rinunziare

nunziare al fondo, *purchè abbia pagati gli interessi del censo ed altri debiti scaduti durante il tempo che il detto detentore avrà tenuto il fondo.* Dunque il predetto statuto non l' obbliga a pagare quelli che decorsero in prima: *inclusio unius est exclusio alterius.*

Dovrassi egli dunque conchiudere che secondo lo statuto d' Orleans, il terzo detentore, che ha acquistato coll'obbligo della rendita e che ha abbandonato il fondo, non sia egualmente tenuto alle deteriorazioni sopravvenute nel fondo pel fatto o colpa de' suoi autori avanti il suo acquisto? Io non lo credo; imperciocchè ella è una massima incontrastabile che il locatore od il suo successore a cui si è fatto l'abbandono del fondo debba essere conservato indenne. Quindi fa d' uopo restituirgli il fondo in eguale buono stato com' era all' epoca dell' affitto; nè egli sarebbe indenne se chi abbandona il fondo per le deteriorazioni fatte avanti il suo acquisto potesse obbligarlo a rivolgersi contro coloro che le hanno fatte, essendo persone per lo più ignote. Se il predetto statuto non assoggetta il terzo detentore che

abbandona il fondo a pagare gl' interessi decorsi avanti il suo acquisto, ciò avviene perchè gli è sembrato di non recare con ciò veruno danno al creditor della rendita, cui era facile il farsi pagare da quelli che li dovevano; perchè la colpa è dal lato di questo creditore se non si è fatto pagare, e perchè finalmente *quod quis culpa sua damnum sentit, non videtur sentire.* Ma non gli era egualmente facile l'impedire i guasti e le deteriorazioni fatte dai predecessori di quegli che abbandona il fondo.

150. Ci rimane un'altra quistione riguardo al terzo detentore che ha acquistato coll'obbligo della rendita, ed è quella di sapere se il detentore, che per abbandonare il fondo fu obbligato a riparare le deteriorazioni avvenute per colpa de' suoi autori, abbia regresso contro di quelli che le hanno fatte per esserne da essi pagato? Loyseau, *V. cap.* 4, *n.* 20, sostiene la negativa. La ragione è che il fondo gli è stato venduto nello stato in cui era all'epoca del contratto. Il fondo essendogli stato venduto col peso della rendita, l'abbandono ch'egli ne ha fatto per liberarsene è volontario. Le

condizioni di siffatto abbandono sono pesi ai quali volontariamente si è sottomesso, e dei quali il suo venditore non si è obbligato a rispondere.

Non è così di quegl' interessi della rendita che decorsero prima del suo acquisto e ch' egli ha pagati: il suo venditore, incaricandolo della rendita, non lo ha incaricato che per l' avvenire; egli è quindi tenuto a pagarlo degl' interessi decorsi prima, ancorchè non avesse abbandonato il fondo.

151. Loyseau propone ancora quest' altra quistione. Presso quegli statuti i quali richiedono per condizione del rilascio del fondo il pagamento di tutti gl' interessi, pur anche di quelli maturati e decorsi avanti il possesso del detentore che abbandona il fondo, se il creditore della rendita accetta l' abbandono o rilascio del fondo senza farsi pagare dei suddetti interessi, conserverà egli l' azione per domandargli non solo contro gli autori di detentore che ne sono personalmente obbligati, ma eziandio contro il detentore che ha abbandonato quel fondo? Loysseau, *V. cap.* 9, *n.* 7, decide per l' affermativa. La ragione si è che gli

statuti avendo obbligato il detentore a pagare i suddetti interessi allorchè vuole abbandonare il fondo, egli si è assoggettato volendo far ciò a questa condizione, ed ha contratto l'obbligo di pagarli. Il creditore accettando cotesto abbandono senza farsene pagare, non si deve credere perciò che ne lo abbia liberato dall'obbligo, ma piuttosto che gli abbia accordato un termine per pagarli, non dovendosi facilmente presumere che alcuno doni e rimetta quello che gli è dovuto. E'vero che il creditore avrebbe prudentemente operato se ne avesse fatta una riserva; ma un difetto di riserva non porta seco la remissione di ciò ch'è dovuto. Vedi il nostro Trattato delle obbligazioni, *num.* 577.

152. Quanto da noi finora si è detto in questo articolo riguardo al terzo detentore che ha acquistato col peso della rendita, deve applicarsi a colui, che avendo acquistato senza peso nè cognizion della rendita, vi si è poi volontariamente assoggettato mediante un nuovo titolo e documento che ne ha rilasciato.

ARTICOLO VI.

A che sia obbligato il terzo detentore che abbandona il fondo, quando non ebbe cognizione della rendita.

153. Fa d'uopo, riguardo ad un tal detentore, distinguere due casi: il primo è quello, in cui non ha avuta cognizion della rendita fino al tempo della domanda promossa contro di lui; il secondo, in cui la cognizione della rendita gli è sopraggiunta dopo il suo acquisto, ma prima della domanda giudiziale.

§. I.

Primo Caso.

Quando il terzo detentore cita in punto di ricognizione di rendita che aggrava il suo fondo, produce il suo contratto di acquisto che non lo obbliga a somministrare la rendita, e che non si può d'altronde provare ch'egli ne abbia avuta cognizione

veruna, nè all' epoca del contratto, nè dopo il medesimo, lo si reputa avere avuto sino al tempo della domanda promossa contro di lui un giusto motivo di credere che il fondo gli appartenesse senza veruu peso di rendita, ed in conseguenza avere avuto nella sua qualità di possessore di buona fede il diritto di percepire i frutti senza alcuna deduzione della rendita. Per così fatta ragione gli statuti lo ammettono ad abbandonare il fondo senza pagare gli interessi della rendita, non eccettuati i correnti. Statuto di Parigi, *art.* 102; quello d'Orleans, *art.* 409 *e seg.*

154. Per la stessa ragione egli può abbandonare il fondo nello stato in cui lo trova senza essere obbligato ad indennizzare pei guasti e deteriorazioni, tuttochè provenienti dal di lui fatto, giacchè poteva abusare di un fondo, del quale poteva credere di buona fede d'averne la proprietà: *qui quasi rem suam neglexit, nulli querelae subjectus est. L.* 31, §. 3, *ff. de petit. haered.*

Nondimeno se queste deteriorazioni fossero di quelle da cui egli avesse tratto pro-

fitto, come se avesse atterrati degli alberi ad oggetto di venderli, o demolite delle case per venderne i materiali, sarebbe obbligato a restituirne le somme delle quali si fosse approfittato.

155. Coteste decisioni debbono aver luogo in quegli statuti che non si sono spiegati a questo proposito, ed anche in quelli che dicono indistintamente che colui che abbandona il fondo deve pagar gl'interesi, e restituire il fondo in buono stato, perciocchè intender si debbono parlare di quell' abbandono o rilascio che fa taluno per liberarsi dall' obbligo già contratto di pagae la rendita, col peso o cognizion della quale egli ha acquistato quel fondo, o al cui prestazione egli si è assoggettato i forza di un nuovo titolo e documento, no già di quello che è fatto ad oggetto di evtare quest'obbligo. Loyseau IV, 4, 11.

156. Non v'ha dubbio che il detentor il quale produce il suo documento di acquisto, a cui non risulta essersi egli addossat il peso della rendita, viene riputatò noi averne avuta cognizione veruna qualora noi se gli provi il contrario.

Ma se il detentore, che pretende non esserne stato aggravato e non avere avuta cognizion della rendita, non potesse ciò dimostrare col suo contratto, basterebb'egli che offrisse di affermare di non essersi assunto un tal peso per credere alla di lui asserziene di non aver avuta cognizion della rendita, ed in conseguenza essere ammesso ad abbandonare il fondo senza pagar gli interessi! Loyseau, *V. cap.* 10, *n.* 15, lascia indecisa la quistione, e dice ch'essa è un po'imbarazzante. Io sarei di opinione ch'egli dovesse esservi ammesso: conciossiacchè lo statuto avendo accordato cotesta facoltà di rilasciare il fondo al debitore che l'acquistato *senza peso di rendita*, tocca a quegli che vuol usare di tal facoltà a provare, mediante l'esibizione del suo documento di acquisto, ch' egli si trova nel caso contemplato dallo statuto. Se il titolo per cui l'acquirente non si è assunto il peso della rendita stabilisce la di lui buona fede, la mancanza di questo titolo o documento deve al contrario inferire un sospetto di mala fede a suo carico.

157. Affinchè il terzo detentore di buo-

na fede sia dispensato nell'abbandonare il fondo dal pagamento degl'interessi, e dall' obbligo di riparare i guasti e le deteriorazioni, fa d'uopo ch'ei lo abbandoni *avanti la contestazione della causa.* Statuto di Parigi, *art.* 102; quello d'Orleans, *art.* 412.

Ma è forse necessario del pari ch'egli abbia prima citato a difesa il suo venditore che gli ha venduto il fondo senza dichiarare la rendita della quale è aggravato? La ragione di dubitare si è che gli statuti agli articoli surriferiti dicono, *dopo ch'egli avrà citato il garante*, ec. Nulladimeno Loyseau, *lib.* 5, *cap.* 1, *n.* 25; *cap.* 10, *n.* 2, decide benissimo che l'abbandono del fondo è validamente fatto, tuttochè il detentore non abbia citato a difesa il suo venditore. Cotesta citazione è affatto estranea al creditore: egli non vi ha interesse di sorta, e non può opporne la mancanza al detentore che ha abbandonato il fondo. Gli statuti con que' termini, *dopo ch'egli avrà citato il garante* ec., non hanno già inteso prescrivere a colui che abbandona il fondo una condizione necessaria a render valido il suo abbandono, ma soltanto di dargli un

consiglio. Diffatti il detentore ha grande interesse relativamente al suo garante di chiamarlo in causa prima di abbandonare il fondo; imperocchè se il detentore, dopo aver fatto questo abbandono diggià accettato dal creditore della rendita, cita il suo venditore a difesa in punto di restituzione del prezzo del fondo e di rifusione de'danni ed interessi, il venditore potrà opporgli di avere abbandonato il fondo male a proposito, sostenendo ch'esso vale assai più della rendita. Se per non avervi dichiarata le rendita, gli dirà il venditore, vi è luogo alla risoluzion del contratto; e s'io sono in conseguenza obbligato a restituirvi il prezzo, voi siete per parte vostra tenuto a restituirmi il fondo; e se non lo fate, essendovi posto pel vostro fatto fuori di stato di potermelo restituire, abbandonandolo senza chiamarmi, voi non potete più domandare la risoluzion del contratto, ma solamente il *quanto minoris*, vale a dire la somma che si stimerà questo fondo valer di meno, rapporto al peso della rendita, di quello che sia stato venduto.

158. Allorchè il detentore abbandona il

fondo dopo la contestazione della causa, lo statuto di Parigi, art. 103, e quello d'Orleans, art. 409, l'obbligano a pagare tutti gl'interessi decorsi dall'epoca della sua detenzione, non però assolutamente, ma solo fino all'ammontare de' frutti da lui percepiti. Questa è una pena della sua cattiva contestazione.

159. Quantunque i nostri statuti non si siano spiegati sulle deteriorazioni avvenute al suo tempo, tuttavia, come l'osserva benissimo Loyseau, egli è tenuto egualmente tanto per esse quanto per gl'interessi, sino alla concorrenza de' frutti da lui percepiti; lo spirito di tali statuti essendo che in pena della sua mala contestazione egli non possa ritener nulla dei frutti a spese del creditore della vendita fondiaria.

160. Avvi contestazione in causa col primo appuntamento o regolamento che interviene dopo la produzione delle rispettive ragioni; statuto di Parigi, *art.* 140; d'Orleans, *art.* 411; ordinanza del 1667, *tit.* 14, *art.* 13. Quando l'istanza, dopo la contestazione, è perenta, è come se non vi fosse stata contestazione in causa; imperciocchè

chè la perenzione distrugge intieramente l'effetto dell'istanza.

161. Se l'acquirente che abbandona il fondo dopo la contestazione in causa, è tenuto a pagare tutti gl'interessi del suo tempo sino all'ammontare de' frutti, a più forte ragione lo deve essere colui che abbandona il fondo dopo la sentenza definitiva che lo ha condannato a riconoscere la rendita; ciò che accade quand'anche una simil sentenza non fosse stata preceduta da verun appuntamento d'istruzione, la clausola essendo in tal caso contestata nel medesimo tempo che viene definitivamente giudicata.

162. Loyseau va più innanzi; egli sostiene, *lib.* 5, *cap.* 11, *n.* 13 *e seg.*, che quegli, il quale abbandona il fondo dopo la sentenza, sia tenuto a pagare tutti gl'interessi del suo tempo, non solamente al pari di colui che lo abbandona dopo la contestazione, che non v'è tenuto se non che fino alla concorrenza de' frutti da lui percepiti, ma che non n'è tenuto assolutamente, perciocchè la condanna lo rende debitor personale di cotali interessi, *cum in judi-*

ciis quasi contrahamus, et ex judicio obligemur.

Questo sentimento di Loyseau non ebbe seguaci. Bacquet, nel suo Trattato dei diritti giudiziarj, *cap.* 21, *n.* 201, riporta due sentenze che hanno giudicato il terzo detentore ammissibile ad abbandonare il fondo in sequela di una sentenza condannatoria, senza essere obbligato a pagar gli interessi in isconto de' frutti da lui percecepiti. Bougier ne riporta una simile, emanata *consultis classibus*. Vedi Lalande, sopra *l'articolo* 410. La risposta alla ragione di Loyseau è che il detentore essendo condannato nella sua qualità di detentore, si reputa condannato a riconoscere la rendita ed a pagar gl' intereressi sotto l'alternativa, *ove meglio non istimi di rilasciare il fondo*, che deve essere sempre sotto intesa nel giudizio di condanna.

163. Allorchè la sentenza di condanna è stata pronunciata in contumacia contro il detentore che vi fu poscia ammesso come opponente, codesta sentenza venendo distrutta dall'opposizione è come se non fosse stata pronunziata; per lo che se essa

non fu preceduta da alcun appuntamento d'istruzione, l'abbandono del fondo fatto dopo tale sentenza si considererà fatto avanti la contestazione.

§. II.

Secondo Caso.

164. Allorchè il terzo detentore ha acquistato senza il peso della rendita, e senza averne avuta cognizione all'epoca del suo acquisto; se questa cognizione gli è sopravvenuta dappoi, prima però che fosse contro di lui promossa l'istanza, non vi può essere dubbio che dal momento ch' ei giunse ad avere una tal cognizione, non ha potuto possedere quel fondo che col peso della rendita; che ne deve gl' interessi da quel momento medesimo, e che non può essere ammesso ad abbandonarlo senza pagarli.

Loyseau va più lungi, *lib.* 5, *cap.* 10, *n.* 26; egli pretende che questo detentore, allorchè abbandona il fondo, sia tenuto a pagare tutti gl' interessi non solamente

dopo essergli sopraggiunta la cognizione della rendita, ma eziandio di tutti quelli decorsi dopo la sua detenzione: imperciocchè, dice Loyseau, se la contestazione in causa, che non è altro che *ficta mala fides*, obbliga colui, che ha abbandonato il fondo dopo aver contestato, a pagare tutti gl' interessi dall' epoca della sua detenzione, almeno sino alla concorrenza de' frutti da lui percepiti, *a fortiori* la cognizione sopraggiuntagli della rendita, *quae est vera mala fides*, deve obbligarlo al pagamento di tutti gl' interessi. Anzi ella deve, secondo Loyseau, obbligarvelo assolutamente, non già soltanto sino alla concorrenza de' frutti; imperocchè la mala fede in cui venne posto dalla cognizione a lui sopraggiunta, e da lui dissimulata, dee avere a questo proposito un effetto maggiore di quello che abbia la mala fede finta, e che non risulta che dalla contestazion della lite. Questo sentimento di Loyseau non mi sembra bastevolmente fondato, parendomi che si possa rispondere che se il detentore, il quale abbandona il fondo dopo la contestazione della lite, è tenuto a pagare tutti gl' inte-

ressi dal momento della sua detenzione sino all'ammontare de' frutti, ciò non deriva dall'essere la contestazione della lite una specie di *ficta mala fides*; poichè questa sola ragione non deve obbligarlo che alla sola restituzione de' frutti dal giorno della domanda; ma questo è stabilito in pena della sua temeraria contestazione. Ora le pene non debbono estendersi oltre il caso pel quale vennero inflitte.

165. Rimane a osservarsi che la cognizione della rendita, perchè obblighi il detentore a pagarla, dev' essere assai più formale quand' essa sopravviene dopo il suo acquisto, di quello che quand' egli l'aveva avanti il medesimo; giacchè in questo caso era suo dover d'informarsene prima di farne l' acquisto; ma avendo una volta acquistato di buona fede, senza veruna cognizione del peso della rendita, non è obbligato ad assoggettarvisi, a meno che non se gli faccia conoscere il peso medesimo in un modo assai chiaro.

La copia che il creditore della rendita ha rilasciata de' suoi documenti in testa d' una domanda da lui promossa contro il deten-

detentore, e ch' egli ha posteriormente lasciato cadere in perenzione, non si considera aver dato al detentore una sufficiente cognizione della rendita; giacchè egli aveva motivo di credere essere incorse alcune omissioni ne' suoi documenti, e che la domanda non fosse fondata, poichè l'attore l'ha abbandonata. Loyseau, *lib.* 5, *cap.* 1, *n.* 27 e 28.

ARTICOLO VII.

Dell' effetto dell' abbandono ossia rilascio de' fondi.

§. I.

Dell' effetto dell' abbandono del fondo rispetto a quegli che lo fa.

166. L' abbandono del fondo opera lo scioglimento dell' affitto perpetuo. Il locatore, in virtù dell' affitto, aveva alienato e trasferito nel conduttore ed in tutti i suoi successori, tanto a titolo universale quanto a titolo particolare, il diritto di proprietà

del fondo affittato, a condizione di somministrare la rendita imposta nel contratto sul fondo medesimo. L'abbandono del fondo per parte del conduttore estingue il diritto di proprietà, ed insieme l'alienazione che il locator ne avea fatta; quindi ne estingue la rendita a condizion della quale il fondo era stato affittato.

167. L'abbandono non opera la risoluzione dell'affitto perpetuo che per l'avvenire; esso non produce la rescissione nè l'annullazione; anzi non impedisce neppur che apparisca ch'esso abbia sussistito per lo passato. Ecco perchè si debbono i profitti o lucri feudali ai quali l'affitto perpetuo ha dato apertura, tuttochè il conduttore abbia abbandonato il fondo.

168. L'effetto di tale abbandono non è soltanto quello di liberare dalla rendita fondiaria colui che fa il rilascio del fondo; ma fa eziandio ricevere i diritti di servitù o le ipoteche ch'egli aveva nel fondo abbandonato all'epoca dell'investitura d'affitto o dell'acquisto ch'ei fece del fondo.

Cotesta decisione non soffre difficoltà allora quando colui che abbandona è un terzo

detentore che acquistò senza il peso della rendita. La domanda promossa contro di lui affine ch' ei riconosca la rendita, dietro la quale egli ha fatto l' abbandono o rilascio del fondo, contenendo una evizione, l'acquisto da lui fattone non è irrevocabile, nè ha potuto produrre una confusione irrevocabile dei diritti ch' egli aveva nel fondo.

Vi è maggior difficoltà allorquando colui che fa l'abbandono è il conduttore medesimo, ovvero un acquirente che acquistò a patto di somministrare la rendita; il loro abbandono è puramente volontario, nè può passare per una evizione. Non si può dire che l' acquisto ch' eglino hanno fatto del fondo non sia stato irrevocabile, giacchè dipendeva da essi il ritenerlo a quelle condizioni sotto le quali ne fecer l' acquisto; e per conseguenza esso ha dovuto operare una confusione irrevocabile dei diritti ch'eglino avevan nel fondo.

Ciò nulla ostante Loyseau, IV, 4, decide indistintamente riguardo a tutti quelli che abbandonano i fondi affittati, siano semplici conduttori, o siano terzi detentori, col peso o senza peso della rendita, che il loro ab-

bandono o rilascio fa rivivere i diritti reali ch'essi avevano nel fondo quando ne fecer l'acquisto. Anzi egli pretende che in virtù dell'acquisto, comunque perfetto e irrevocabile, che taluno fa di uno stabile, si formi una sospensione anzichè un'estinzione assoluta dei diritti reali ch'egli vi aveva, e che le regole, *nemini res sua servit*, *nemini res sua pignori esse potest*, sulle quali si vuol stabilire la confusione dei sopraddetti diritti, debbano intendersi in questo senso, *quandiu est sua*.

Onde rischiarare questa massima di Loyseau, si può dire che quando io acquisto un fondo nel quale ho qualche diritto reale, come sarebbe di servitù o di rendita fondiaria, cotesto diritto ch'io aveva si estingue, a dir vero, quanto alla forma ch'esso aveva di diritto di servitù o di diritto di rendita fondiaria, non potendo io avere cotale diritto in questa forma nella mia propria cosa; ma la sostanza di tal diritto sussiste in una forma diversa, cioè come addivenuto una porzione del diritto di dominio da me acquistato su questo fondo, al qual diritto di dominio si è unito quel diritto che io già vi aveva.

Per esempio, s' io avessi un diritto di rendita fondiaria di dieci lire sopra di un vostro fondo, e che voi me lo aveste affittato per venti lire di rendita, il diritto di dieci lire di rendita ch' io vi aveva, non può più sussistere in forma di rendita fondiaria. Con tutto ciò io non perdo cotesto diritto, il quale non fa che cangiare di forma, conciossiachè sempre io conservi il diritto che aveva di ricavare da questo fondo dieci lire per anno, non già veramente come una rendita, nè a titolo di rendita, ma *jure dominii*. Il diritto di dominio che voi avevate, e che da voi ho acquistato in virtù dell'affitto perpetuo che mi avete fatto, non comprendeva che il diritto di percepire l'utilità di questo fondo, colla deduzione di dieci lire per ciascun anno di rendita della quale esso già era a mio favore aggravato. Se dunque in forza del contratto io ho diritto di percepire anche queste dieci lire per anno col soprappiù, ciò non proviene in virtù del diritto da me acquistato coll' investitura d'affitto, che non comprendeva quello di percepire queste dieci lire, ma in virtù del diritto ch'io aveva in avanti, il quale, da

diritto di rendita fondiaria che era, si è trasformato in diritto di dominio, riunendosi al diritto di dominio che ho acquistato col contratto di affitto. Egli è perciò che quando io rilascio il fondo, non dovendo rilasciare se non che quello che ho acquistato coll'affiitto medesimo, io non devo rilasciarlo che colla deduzione di dieci lire per anno ch'io aveva diritto di percepire avanti l'affitto; il qual diritto divenendo separato dal diritto di dominio che abdico in virtù del rilascio, riprende la primiera sua forma di diritto di rendita fondiaria ch'esso aveva innanzi al contratto di affitto.

Contro la massima di Loyseau, che è quella che le suddette regole, *res sua nemini servit, res sua nemini pignori esse potest*, debbonsi intendere in questo senso, cioè, *quandiu est sua*, si opporrà che i diritti di rendita, di servitù o d'ipoteca, ch'io aveva in un fondo prima di acquistarlo, non rivivono che quando io lo alieno. A ciò si risponde che quando io alieno un fondo, sì a titolo di vendita che a titolo di donazione, od a qualunque altro titolo, intendo di trasferire nel compratore o nel donatario tutto il di-

ritto che vi ho al tempo dell'alienazione che ne fo, senza nulla ritenermi: io non devo dunque ritenere in tal caso i diritti ch' io vi aveva innanzi ch'io ne fecessi l'acquisto. Ma quando io lo abbandono, io non vengo considerato rinunciare che al solo diritto acquistato in virtù dell' affitto che me ne fu fatto, e devo per conseguenza ritenere i diritti ch'io vi aveva innanzi all'affitto medesimo.

Si oppone ulteriormente contro la massima di Loyseau la legge 17, ff. *quibus modis usufructus amittatur*, la quale anche nel caso di una risoluzione necessaria del diritto di proprietà di un fondo acquistato da colui che ne aveva già l' usufrutto, decide che il diritto d' usufrutto ch' egli aveva avanti il suo acquisto, più non riceve. Loyseau risponde benissimo che la decisione di questa legge è particolare per il diritto di usufrutto, il quale, giusta il diritto romano si perdeva facilmente; e Dumoulin insegna che questa legge non deve essere tra noi osservata.

Parimenti non si può trarre argomento contro la detta massima di Loyseau dalla legge 17, ff. *his quib. utend.*, la decisione

di questa legge essendo in odio dell' indegnità dell' erede.

169. Resta a osservarsi che i diritti che aveva nel fondo colui che lo abbandona, e che rivivono in forza dal suo abbandono, non sono soggetti a veruna prescrizione per tutto il tempo del possesso di siffatto abbandono, durante il quale essi sono rimasti confusi o piuttosto sospesi; poichè egli non poteva in quel tempo agir contro se stesso; e *contra non valentem agere non currit prescriptio.* D'altronde egli godeva di questi diritti, sebbene sotto di un'altra forma. Loyseau, *ibid.*, *n. fin.*

§. II.

Dell' effetto dell' abbandono o sia rilascio de' fondi relativamente a colui al quale vien fatto.

170. Il rilascio è una cessione; è un semplice abbandono del fondo, che quegli che lo fa denunzia giudizialmente al creditore della rendita fondiaria.

Per la qual cosa l'abbandono del fondo

non trasferisce *per se* nel creditore di rendita fondiaria la proprietà del fondo abbandonato, ma gli dà solamente la facoltà di entrarvi in sua vece, e di ricuperarne la proprietà che egli o i suoi autori avevano prima dell'affitto, qualora egli voglia accettar l'abbandono.

171. Non per altro mezzo, che per quello dell'accettazione che il creditor della rendita fondiaria fa del rilascio o abbandono del fondo, egli acquista il diritto di rientrare nel fondo abbandonato; laonde, prima di questa accettazione è in potere di quegli che ha abbandonato il fondo, di notificare una revoca del suo abbandono, e di riprendere il suo fondo. Loyseau, VI, *cap.* 1, *n. fin.*

172. Fintantochè il creditore di rendita fondiaria non abbia accettato l'offertogli abbandono del fondo, e non vi sia entrato, questo fondo abbandonato è una specie di bene senza padrone. Cotesto creditore non è ancora ritornato proprietario del medesimo; egli però conserva il diritto di diventarlo di nuovo; e questo diritto ch'egli ha di rientrare nel fondo abbandonato, basta

perchè il fondo, anche prima ch'egli vi sia effettivamente rientrato, non possa essere considerato come un bene assolutamente vacante, e per impedire il fisco di potersene quindi impadronire a pregiudizio del creditore della rendita fondiaria, quand'anco lo stesso fisco offerisse di somministrare annualmente la rendita.

173. L'abbandono del fondo non è già, riguardo al creditore della rendita fondiaria al quale è stato fatto e che l'ha accettato, un titolo di acquisto, nè fa luogo per conseguenza ai diritti feudali. Il creditore accettando l'abbandono, rientra nel fondo in forza dello scioglimento dell'alienazione fattane da lui o da coloro nei cui diritti è succeduto, piuttosto che egli lo acquisti. D'onde ne segue che le persone così dette di mano-morta, come sarebbero i religiosi, i quali sono rientrati nel possesso di un fondo che è stato loro abbandonato per una rendita fondiaria che vi si erano ritenuta allorchè lo affittarono, non possono per siffatta ragione essere obbligati dal feudatario dal quale rilevano il fondo a rinunciarlo nè a pagarne indennizzazione; avvegna-

chè essi nel rientrarvi non facciano un nuovo acquisto del fondo. Da ciò pure ne segue ch'essi non violano punto l'editto del 1749, rientrando nei fondi che vengono loro abbandonati.

174. Quando colui che ha abbandonato il fondo non era possessore che di una porzione del medesimo, il creditore della rendita che ha accettato siffatto abbandono, e che è rientrato in possesso di detta porzione, fa estinzione della rendita per una parte proporzionata alla porzione del fondo nella quale egli è rientrato. Per esempio, se un podere di cento arpenti fosse stato dato ad affitto perpetuo a quattro conduttori per cento lire di rendita, e che uno di questi avesse abbandonati i venticinque arpenti che possedeva, e che formano la quarta parte del fondo, il creditore della rendita fondiaria, rientrando nella parte abbandonata, avrà quindi estinta la rendita per un quarto, e gli altri tre conduttori non dovranno pagargli che settantacinque lire.

175. Ma ne saranno eglino solidariamente obbligati? Io trovo i pareri divisi sopra una siffatta quistione. Ve n'ha di quelli che

pensano che il creditore, il quale rientra in possesso della porzione del fondo che se gli abbandona, perda intieramente la solidarietà contro i detentori delle altre porzioni, e che egli non possa più domandare a cadauno di essi la rendita se non che per quella porzione di cui fossero individualmente tenuti fra loro. Per esempio, nel caso proposto, il creditore che è rientrato in possesso della quarta parte del fondo soggetto alla rendita che gli è stata rilasciata, non potrà più, secondo una siffatta opinione, domandare che il quarto della sua rendita a ciascheduno degli altri tre detentori, che possedono individualmente il quarto del fondo a titolo d'affitto perpetuo.

Io credo al contrario, che il creditore possa in tal caso agire solidariamente contro ciascuno degli altri tre detentori, deducendo soltanto il quarto a cui era obbligato quegli che abbandonò la sua rispettiva porzione; come altresì nel caso in cui qualcheduna delle altre porzioni si trovasse caduca colla deduzione della quota a cui quegli che ha fatto il rilascio sarebbe stato obbligato per questa porzione. La mia opi-

nione si fonda su ciò, che gli altri detentori non potendo pretendere altra cosa fuorchè l'accettazione che il creditore ha fatta della porzione statagli abbandonata, non rechi loro alcun pregiudizio, e che la loro condizione rimanga la stessa, nè sia peggiore di quel che sarebbe stata se non fosse seguito l'abbandono del fondo. Ora a ciò basta che il creditore agendo solidariamente contro ciascheduno di essi, faccia loro le deduzioni predette; avvegnachè quand' anche l'abbandono non fosse seguito, quand' anche colui che ne abbandonò la quarta parte che gli apparteneva ne fosse tuttavia detentore, ciascheduno degli altri detentori, pagando il totale della rendita, e facendosi surrogare nei diritti del creditore, non avrebbe avuto contro di lui un regresso solidario, ma soltanto per il suo quarto, e per quella parte di caducità che avrebbe dovuto sostenere, ove se ne fosse trovata qualcheduna, come lo abbiamo stabilito più sopra al n. 89. Il creditore agendo solidariamente contro ciascheduno degli altri detentori, colla deduzione delle anzidette porzioni, non reca loro alcun danno: median-

te la deduzione che loro fa, li indennizza compiutamente del regresso che l'abbandono del fondo ha fatto loro perdere; locchè deve loro bastare; poichè, se l'abbandono del fondo non deve render peggiore la lor condizione, non deve nemmanco renderla migliore a pregiudizio de' diritti del creditore.

Questo principio serva di risposta a tutte le ragioni sulle quali si fondano coloro che pretendono che il creditore, rientrando in possesso della porzione statagli abbandonata, ovvero acquistandola a qualsivoglia altro titolo, perda intieramente la solidarietà contro gli altri detentori delle altre porzioni. Essi dicono, 1.° che il creditore non può, rientrando in possesso di questa porzione, rendere la condizione de' detentori delle altre porzioni più trista. Noi conveniamo nella massima; ma abbiamo pure fissato che affinchè tal condizione non divenisse peggiore, non vi era bisogno di privare intieramente il creditore del suo diritto di solidarietà, bastando che il creditore medesimo, agendo solidariamente, facesse le deduzioni da noi qui sopra spiegate. Essi di-

cono in secondo luogo, che il creditore non avendo il diritto di solidarietà contro ciascuno de' detentori se non che a patto di cedere le proprie azioni contro gli altri detentori, non deve tanto più averlo, quando pel proprio fatto, rientrando in possesso della porzione abbandonata, si è messo fuori di stato di poter cedere le sue azioni per codesta porzione, ed ha privato colui, contro il quale egli agisce solidariamente, del regresso che dovrebbe avere su questa porzione pagando il totale. Si risponde che ciò non deve obbligare il creditore ad altro che ad indennizzare questo detentore del regresso che gli avea procurato la cessione delle azioni sulla porzione nella quale il creditore è rientrato. Ora egli viene ad essere sufficientemente indennizzato colle deduzioni che noi dicemmo dovergli fare il creditore in tal caso; e nulla deve ostare che il creditore non possa chiedere, sotto siffatte deduzioni, a ciascuno degli altri detentori la totalità degl' interessi decorsi che gli sono dovuti, essendo ciascheduno d' essi personalmente tenuto per il totale.

Questa quistione da noi proposta nel caso in cui il creditore della rendita è rientrato in possesso d'una porzione del fondo soggetto alla rendita, porzione a lui abbandonata, può proporsi egualmente in tutti que' casi nei quali il creditore della rendita fosse divenuto in qualsivoglia modo proprietario di qualche porzione di detto fondo soggetto alla rendita, tanto per successione, quanto per acquisto a titolo particolare; e la si deve in ogni caso risolvere nella stessa maniera, essendovi parità di ragione.

176. Il creditore della rendita al quale uno de' possessori ha abbandonata la porzione del fondo che possedeva, può ricusando un siffatto abbandono conservar la sua rendita intiera contro gli altri possessori che non hanno abbandonato le rispettive porzioni; ma egli deve denunciar loro a tal fine l'abbandono fattogli di detta porzione, e il suo rifiuto in aderirvi, come pure dichiarare ad essi ch'ei li surroga nei suoi diritti onde porsi in possesso della parte abbandonata, nella quale ognuno d'essi dee avere una porzione proporzionata alla quota

quota di cui sono tenuti fra loro riguardo alla rendita.

177. Allorchè l'abbandono abbraccia tutto il fondo affittato, il creditor della rendita cui è stato fatto può talvolta avere interesse di non accettarlo; quando, cioè, vi sono degli altri pesi anteriori alla rendita per la quale è abbandonato, ai quali il creditore cui vien fatto il rilascio non vuol soggiacere.

Del resto, tuttochè il creditore della rendita non accetti un così fatto abbandono, non lascia però d'esser valido rispetto a lui, e di liberare il debitore che lo fa dall' obbligo di continuargliela.

178. Essendovi più creditori della rendita, ai quali venga fatto il predetto abbandono e che tutti lo accettino, ciascheduno di essi rientra in possesso del fondo per la stessa porzione ch'egli ha nella rendita.

Se taluno di essi rifiuta, la di lui porzione si accresce per le stesse porzioni a quelli che l'accettano.

179. Quando il fondo è gravato di parecchie rendite fondiarie, se l'abbandono vien fatto dietro la procedura del creditore

di una di dette rendite, allora questo creditore è preferito nel reingresso nel fondo abbandonato, purchè desso s'incarichi della percezione delle altre rendite, ancorchè la sua non fosse delle più antiche. Così l'ordinanza del 1441, art. 32; e Loyseau, VI, *cap.* 1, *n.* 15 *e seg.*

Se poi ciò accadesse dietro le istanze di diversi creditori di differenti rendite, dovrebbe preferirsi colui fra i petenti la cui rendita avesse la data più antica. Così l'ordinanza del 1441, *art.* 33; e Loyseau, *ibid.*

180. Allorchè l'abbandono del fondo è volontariamente fatto ai creditori di parecchie rendite fondiarie, dalle quali il fondo è liberato, il creditore della più antica tra queste deve essere preferito nel reingresso nel fondo abbandonato; ma il creditore dell'ultima può deferirgli la scelta, o di assumersi l'obbligo verso di lui di somministrargli quest'ultima rendita, rientrando nel fondo, o di lasciargli il fondo medesimo a patto di continuare l'antica.

Che se l'abbandono del fondo fosse stato fatto al creditore dell'ultima rendita, questi potrebbe, ad esclusione dei creditori

delle più antiche, ai quali non fu fatto detto abbandono, rientrare nel fondo, incaricandosi della prestazione delle rendite ad essi dovute.

§. III.

Se l'abbandono del fondo produca l'effetto di sciogliere i diritti di servitù o d'ipoteca accordati dopo l'investitura dell'affitto perpetuo dal conduttore o da' suoi successori a delle terze persone sopra il fondo abbandonato.

181. Potrebbe parere che l'abbandono del fondo dovesse produr questo effetto; poichè l'abbandono operando la risoluzione del diritto di proprietà che l'affitto perpetuo ha fatto acquistare al conduttore ed a' suoi successori, sembra che questa risoluzione del diritto del conduttore dovesse trar seco la risoluzione dei diritti di coloro che non li ripetono che dal conduttore medesimo o da' suoi successori, secondo la nota massima, *soluto jure dantis, solvitur jus accipientis.* Ciò non di meno fa d'uopo decidere con

Loyseau, VI, 3, che i diritti di servitù o d'ipoteche imposti sul fondo dal conduttore o suoi successori, non vengano estinti in forza di detto abbandono. Tale era pure il sentimento di Masuero, *R. de locat.*; e lo statuto de la Marche, all'art. 180, ne contiene una disposizione. La ragione si è che la massima, *soluto jure dantis*, *solvitur jus accipientis*, non ha luogo che quando ciò accade *ex causa necessaria*, non già quando ciò avviene *ex causa voluntaria*; non dovendo essere in balìa nè di quegli che ha imposti siffatti diritti sui fondi, nè de' suoi successori, il distruggerli col di lui fatto, o per mezzo di una risoluzione volontaria.

Cotesta distinzione si fonda sulla leg. 3, ff. *quib. mod. pign. solv.*, ove è detto che la risoluzione del contratto di vendita in forza d'una condizione risolutoria, estingue le ipoteche imposte dal compratore sulla cosa venduta, allorquando l'adempimento della condizione non dipenda dalla volontà, nè sia in potere del compratore, come sarebbe questa, *nisi melior conditio intra certum diem venditori oblata fuerit;* ma che avviene altrimenti ove la condizione fosse in

potere del compratore, come sarebbe, *nisi emptori res displicuisset.*

E' appunto a norma di tal distinzione che si decide, che la risoluzione del diritto del vassallo in forza della confisca per causa di non riconoscimento o di fellonia, non estingue le servitù e le ipoteche. Vedi la nostra introduzione al titolo de' feudi dello statuto d'Orleans, *n.* 89.

Si oppone contro una siffatta distinzione la legge 31, ff. *de pign. et hypoth.*, la quale decide che in caso di confisca del fondo dato ad enfiteusi, per mancanza di pagamento del canone, le ipoteche imposte dall'enfiteuta si estinguono. La risposta è, che così è stato deciso, perchè non dipendeva da altri che da questo creditore il conservare la sua ipoteca pagando il canone per l'enfiteuta, salvo il diritto di ripeterlo dal medesimo. Si può dare una simile risposta all'obbiezione tratta da quello che i nostri statuti decidono riguardo ai feudatarj, cioè che durante il sequestro feudale essi non siano tenuti ai pesi imposti sul feudo dal vassallo; avvegnachè quelli, ai quali appartengono così fatti diritti, hanno

un mezzo per conservarli, ch'è quello di domandare al feudatario la levata del sequestro, offrendo di pagargli per il vassallo i diritti che gli competono.

182. L'abbandono del fondo non operando *ex se* la risoluzione delle servitù, ipoteche ed altri pesi reali imposti dal conduttore o suoi successori sul fondo abbandonato, se il locatore creditore della rendita fondiaria al quale fu abbandonato il fondo, non ha preteso, come ne aveva il diritto, che l'abbandonante redima le servitù imposte sul fondo posteriormente all'affitto, ed è rientrato in possesso del medesimo, coloro, ai quali appartengono i diritti di servitù, potranno esercitarli sul fondo; e se il locatore a cui ne fu fatto l'abbandono ne li impedisce, potranno citarlo affine che venga obbligato a soffrire le servitù predette. Ma sopra questa domanda il locatore potrà loro notificare d'essere pronto di abbandonare ad essi il fondo per i diritti di servitù che vi hanno, a condizione per parte loro di assumersi il peso della rendita a cagion della quale gli venne rilasciato il fondo, o di liberarsi dall'obbligo di farlo

vendere a questa condizione; altrimenti ch' egli sarà assolto dalla loro domanda. Conciossiachè il conduttore od i suoi successori dai quali essi ripetono i loro diritti di servitù, non avendo avuto diritto che in ciò solo che il fondo poteva valere più della rendita, egli non può loro avere accordato altro diritto fuorchè in questo soprappiù di valore, non avendo potuto loro accordarne più di quello ne avesse egli stesso.

183. Parimenti sulla domanda dei creditori ipotecarj posteriori all' investitura di affitto, quegli a cui il fondo è stato abbandonato, può, coll' offrire di lor rilasciarlo, esigere da essi che s' incarichino di farlo vendere col patto di somministrare la rendita per la quale gli fu abbandonato; e mancando per parte loro d' incaricarsene, egli deve essere assolto dalla loro domanda; imperocchè il conduttore e suoi successori non essendo stati proprietarj del fondo se non che colla deduzione della rendita, non hanno certamente potuto accordare altre ipoteche fuorchè sopra questo soprappiù di valore.

184. Se dietro la domanda di un credi-

tore ipotecario, colui al quale fu abbandonato il fondo credesse conveniente di ritenerlo, e di pagare per ciò la causa dell' ipoteca, avrebbe egli il regresso di garanzia contro colui che gli fece il rilascio del fondo? Se il debito ch'egli ha pagato fosse uno di quelli al cui pagamento quegli che fece l' abbandono del fondo fosse personalmente tenuto, è certo che avendolo liberato, avrebbe regresso contro di lui, per ripetere il debito ch' egli avesse pagato; o se ciò fosse una rendita per farla rivivere contro di lui. Ma se questo fosse un debito de' suoi autori di cui non fosse personalmente tenuto, egli non avrebbe alcun regresso, poichè l' abbandono non essendo che un semplice rilascio del fondo, non obbliga punto colui che lo fa alla garanzia. Loyseau, VI, 3, *n. fin.*

ARTICOLO VIII.

Delle clausole che impediscono l'abbandono del fondo.

185. Il conduttore e suoi eredi non sono ammessi a siffatto abbandono allorquando il conduttore in una clausola dell' affitto ha rinunziato a cotal facoltà.

Le clausole colle quali ei si obbliga *di somministrare e far valere la rendita, o di pagarla a perpetuità, o di migliorare il fondo in tal guisa che possa sempre valere la rendita e più,* comprendono questa rinunzia. Vedi quanto abbiam detto su queste clausole *supra, cap.* 4.

186. Quando il fondo è stato affittato a taluno coll' obbligo di somministrare annualmente una determinata somma, colla clausola ch' egli la pagherebbe ad un terzo a conto e scarico del locatore che doveva a questo terzo una rendita di pari somma; se fosse aggiunto che il conduttore si obbliga di soddisfarne e indennizzarne il locatore, si ritiene che il conduttore abbia in tal caso contratta

un' obbligazion personale di soddisfare di questa rendita il locatore che gl' impedisce di abbandonare il fondo.

187. Non è lo stesso di quelle clausole nelle quali è detto semplicemente che il conduttore si obbliga a pagare la rendita, ovvero a pagarla *fintantochè essa avrà corso*. Ancorchè fosse aggiunto che il conduttore *ha a tal fine obbligati tutti i suoi beni*, il conduttore non è considerato obbligarsi in forza di queste clausole al pagamento della rendita se non che recando la natura del contratto, e finchè ei rimarrà possessore del fondo; nè egli è privato della facoltà di liberarsene coll' abbandono del fondo medesimo. Lo statuto d' Orleans, *art.* 412, e parecchi altri ciò espressamente decidono.

Similmente la clausola di mantenere il fondo in buono stato *simpliciter*, oppure con questa aggiunta, *in modo tale che la rendita possa essere facilmente pagata*, è una clausola che esprime soltanto ciò ch'è di diritto comune, e che non esclude l' abbandono del fondo: non bisogna confonderla con quella che abbiamo qui sopra riferita. Loyseau VI, 12, *n.* 15 e 16.

188. La clausola colla quale il conduttore si obbliga di fare un certo miglioramento al fondo, *puta*, di piantare una detta quantità di vigne, di costruire un edifizio, ec., impedisce il conduttore e suoi eredi dal fare l'abbandono del fondo sintanto che abbiano soddisfatto a quest' obbligo, o che se ne siano liberati. Non saranno ammissibili, ad oggetto di fare cotesto abbandono, ad offrire di pagare il prezzo dei predetti miglioramenti; conciossiachè non si possa in lor favore allegare quella massima di diritto che nelle obbligazioni, *quae in faciendo consistunt*, non si può precisamente costringere il debitore a fare quello ch'ei si è obbligato di fare; e che mancando di farlo, l' obbligazione risolvasi in quella d'una data somma di denaro, a cui si valutano ascendere i danni e interessi risultanti dall'inesecuzione di questa obbligazione; giacchè questa massima non ha luogo che quando il debitore è pulsato in via di azione perchè adempia la sua obbligazione, e non quando la se gli oppone in via di eccezione.

Del resto, questa clausola non esclude, come le precedenti, a perpetuità il condut-

tore dalla facoltà di abbandonare il fondo, ma solamente fino a che egli abbia soddisfatto all' obbligo ch' essa racchiude. Vedi ciò che abbiam detto su questa clausola, *supra*, *cap.* 4, *sez.* 1, §. 5.

189. Tutte queste clausole non privano della facoltà di abbandonare il fondo che il conduttore e suoi eredi; esse non possono essere opposte ad un terzo detentore, il quale non essendo succeduto al conduttore nel fondo se non che a titolo particolare, non è tenuto delle sue obbligazioni personali. Laonde è certo che malgrado siffatte clausole, questo terzo detentore può liberarsi all' avvenire dalla rendita coll' abbandono del fondo. Ma se il creditore della rendita non vuole accettare cotesto abbandono, egli può denunciarlo al conduttore o a' suoi eredi, i quali, dietro a così fatta denunzia, saranno condannati a continuare la rendita al creditore, coll' obbligo per parte di questi di surrogargli ne' suoi diritti per rientrare in possesso del fondo abbandonato.

Questa decisione ha luogo, ancorchè questo terzo detentore avesse acquistato espressamente *col peso della rendita*; ma s' egli

avesse promesso di pagare il conduttore *delle obbligazioni contenute nell' affitto perpetuo*, egli verrebbe escluso dalla facoltà di abbandonare il fondo, *celeritate conjungendarum actionum*; così lo statuto d'Orleans, *art.* 413. Vedi le note su questo articolo, edizione del 1760.

SEZIONE III.

Dei differenti modi con cui si estinguono le rendite fondiarie.

Egli è evidente che le rendite fondiarie si estinguono colla rescissione dell'affitto in forza del quale la rendita è stata creata, anzi per la semplice risoluzione di questo affitto, come quella che opera l' abbandono o sia rilascio del fondo: di questo noi abbiamo sufficientemente trattato nelle precedenti sezioni.

Esse si estinguono pure colla distruzione del fondo che n' è aggravato, ed in parecchi altri modi.

§. I.

Della distruzione del fondo gravato della rendita. (1).

190. La rendita fondiaria si estingue colla distruzione del fondo che n'era aggravato, allorchè questa distruzione proviene da qualche forza irresistibile.

E' manifesto che cotal distruzione opera per l'avvenire l'intiera risoluzione dell'affitto perpetuo. Il fondo non esistendo più, l'obbligo in conseguenza che il locatore ha contratto in virtù dell' affitto, di garantirlo al conduttore ed a' suoi successori, non può più sussistere; e similmente quello che il conduttore aveva contratto nell' affitto medesimo, di pagare la rendita, non può più sussistere, non essendosi obbligato il conduttore a pagarla che in vista del fondo che n'era gravato in virtù dell' affitto, e finchè egli lo possederebbe.

(1) Oggidì questa massima più non si ammette per la ragione che l' affitto perpetuo è una rendita.

191. Affinchè la distruzione del fondo estingua la rendita, fa d' uopo ch' essa accada per una forza irresistibile; che s' ella accadesse per fatto o colpa del conduttore o di taluno de' suoi successori nel fondo, *puta*, se per non avere mantenuto un argine, il fiume lo avesse trasportato colla sua piena, egli è evidente che la rendita non sarebbe estinta, perciocchè colui che n' era tenuto, non poteva per di lui fatto o colpa liberarsi dal peso e prestazione della medesima. Il conduttore ha coll' investitura d' affitto contratta l' obbligazione di conservare il fondo affittato; e questa obbligazione è passata anche a titolo particolare a' suoi successori che acquistarono il fondo col peso o colla cognizion della rendita: se il conduttore od il suo successore ha mancato a questa obbligazione, lasciando per di lui colpa perire il fondo, egli deve per titolo di danni e interessi esser tenuto a continuare al creditore la rendita di cui il fondo era aggravato.

192. Ad oggetto che la distruzione del fondo, quantunque prodotta da una forza irresistibile, estingua la rendita di cui era

gravato, fa d'uopo ch'essa sia totale, e che nulla rimanga del fondo stesso; come sarebbe nel caso che lo stabile fosse intieramente roviuato da un terremoto, o totalmente divelto e asportato da un fiume vicino: sarebbe altrimenti se rimanesse qualche cosa del fondo, per piccola che essa fosse.

Per esempio, se una casa aggravata d'una rendita fondiaria fosse stata incendiata, l'area ed i materiali che ne rimangono formando una parte di questa casa, la rendita rimarrà intieramente dovuta, giusta le massime stabilite più sopra, *n.* 14, sino a che il possessore abbandoni l'area ed i materiali predetti.

193. Allorchè il contratto d'affitto contiene la clausola di somministrare e far valere la rendita, ovvero quella di pagarla *per sempre* od *a perpetuità*, tuttochè il fondo venga ad essere totalmente distrutto e che nulla di esso rimanga, il conduttore e suoi eredi continuano ad essere debitori della rendita stipulata nel contratto di affitto, in virtù della obbligazione dal conduttore contratta in forza di queste clasole,

di

di pagarla *per sempre*, e per conseguenza anche dopo la distruzione totale del fondo.

E' vero che questa rendita non sarà più fondiaria, non potendo esser tale ove manchi il fondo sul quale essa gravisi; cotesta rendita sarà tutt' al più un debito personale derivante dall'obbligazione personale dal conduttore contratta in forza di queste clausole.

Tuttavia sebbene una tal rendita non sia fondiaria, ma personale, la non si deve confondere colle rendite personali costituite a prezzo di danaro: essa n'è diversissima specialmente perchè non è redimibile, e perchè gl' interessi non sono soggetti alla prescrizione di cinque anni.

§. II.

Di varj altri modi co' quali si estinguono le rendite fondiarie.

194. Una rendita fondiaria si estingue colla redenzione che ne vien fatta al creditore, sia che la rendita fosse redimibile, sia che non essendola, il creditore siasi contentato di accettarne la redenzione,

Essa estinguesi pure colla remissione che il creditore della rendita fa del proprio diritto, tanto per testamento, quanto per qualche atto tra vivi. (*Cod. civ. art.* 1283.)

La si può estinguere parimenti colla novazione, istessamente che i debiti personali. (*Cod. civ. art.* 1217.)

Estinguesi ancora colla consolidazione, allorchè il proprietario di un fondo ch'era gravato d'una rendita fondiaria verso di voi, vi succede in questa rendita fondiaria, tanto a titolo universale, quanto a titolo particolare. Cotesto diritto di rendita fondiaria che voi avevate su questo fondo, e nel quale ei succede, si consolida, e si riunisce al suo diritto di proprietà. (*Cod. civ. art.* 1300.)

Vice versa, allorchè il creditore della rendita fondiaria succede, tanto a titolo universale, quanto a titolo particolare, nel fondo che n'era gravato, il suo diritto di rendita fondiaria si consolida e si riunisce al diritto di proprietà del fondo nel quale ei succede.

Osservisi che questa consolidazione è una trasformazione del diritto di rendita fondia-

ria in un accrescimento del diritto di proprietà, piuttostochè un' intiera estinzione del diritto di rendita fondiaria, come lo abbiamo osservato *supra*, *n.* 168.

Le rendite fondiarie si estinguono altresì colla prescrizione. Siccome questa materia dev' essere trattata con qualche diffusione, così noi ne tratteremo nella seguente sezione.

Finalmente la rendita fondiaria di cui un fondo è gravato, si estingue allorquando, dietro un sequestro reale, questo fondo viene aggiudicato con decreto giudiziale senza il peso della rendita, avendo colui al quale essa appartiene mancato di formare opposizione relativamente all' obbligo di somministrar questa rendita.

Vedi sopra queste opposizioni, in punto di carichi e gravezze, quello che noi abbiamo detto nella nostra introduzione al titolo delle Gride dello statuto d'Orleans, *n.* 66 *e seg.*

SEZIONE IV.

Della prescrizione delle rendite fondiarie.

195. Le rendite fondiarie, allorchè sono feudali, non si prescrivono; quelle che non sono tali, soggiacciono a prescrizione.

Vi sono due specie di prescrizione a cui vanno soggette le rendite fondiarie ed altri diritti reali, e che noi abbiamo distinte nella nostra introduzione al titolo delle Prescrizioni dello statuto d'Orleans. La prima è quella che risulta dal possesso del detentore che ha posseduto, come libero e sciolto dal peso della rendita fondiaria, od altro diritto reale, il fondo che n'è gravato. La seconda è quella che risulta dal non uso del creditore.

§. I.

Della prima specie di prescrizione che risulta dal possesso.

196. Egli è evidente che la prima specie di prescrizione non può aver luogo riguardo ai conduttori, e nemmeno riguardo ai terzi detentori i quali avessero acquistato il fondo suggetto alla rendita, col peso o colla cognizione della medesima; conciossiachè giudicar non si possa aver eglino posseduto come libero dalla rendita quel fondo che venne loro affittato, o ch' eglino hanno acquistato coll' obbligo di somministrar questa rendita, oppure che hanno saputo esservi lo stesso soggetto. (*Cod. civ. art.* 2231, 2236, 2240. (1).

(1) L' art. 2262 del Codice civile pare che si spieghi in favore del conduttore, dicendo, *senza potersegli opporre l' eccezione dedotta dalla sua mala fede.* Bisogna però dire che questo articolo ammetta la prescrizione di trent' anni anche con mala fede, e che non l' accordi contro il proprio

Essa non può nè manco aver luogo rispetto ai loro eredi mediati o immediati, quand'anco cotali eredi avessero ignorata la rendita, poichè il possesso degli eredi non essendo che la continuazione di quello del defunto nel quale eglino succedettero, hanno per conseguenza tutte le qualità di quello del defunto, secondo quella massima di diritto: *haeres succedit in virtutes et vitia possessionis defuncti.* Quindi il possesso del defunto essendo stato un possesso coll' obbligo della rendita, quello de' suoi eredi è parimenti un possesso coll'obbligo stesso, il quale non può in conseguenza produrre cotesta prescrizione.

Siffatta prescrizione non può dunque aver luogo riguardo a quei terzi detentori che hanno acquistato a titolo particolare il fondo soggetto alla rendita, senza esserne stati incaricati e senza averne avuta cognizione, come pure riguardo ai loro eredi.

---

titolo del detentore, ec. Ma gli art. 2231, 2236 e seg. suppongono titolo e buona fede, *nec vi*, *nec clam*, *nec praecario*; ma tocca a colui al quale si oppone la prescrizione il provare la mala fede del possessore. (Cod. civ., art. 2268.)

197. Questa prescrizione è fissata dall' *art.* 114 dello statuto di Parigi, concepito in questi termini: » quando taluno ha posse» duto e goduto per se e suoi predecessori, » dai quali egli ripete il diritto, ed ha causa, » fondo o rendita a giusto titolo di buona » fede pel corso d'anni dieci tra presenti, » e di venti tra assenti, maggiori e non » privilegiati, liberamente e pacificamente, » senza peso e molestia di alcuna *rendita* » od ipoteca, un tal possessore del pre» detto fondo ha acquistata prescrizione » contro tutte le *rendite* ed ipoteche pre» tese sopra il predetto fondo o rendita, »

Questi termini di *alcuna rendita* si debbono intendere non solamente delle rendite costituite che fossero ipotecate sul fondo, ma eziandio delle rendite fondiarie delle quali il fondo fosse aggravato.

La ragione è per se manifesta. Imperocchè nello stesso modo che per l'articolo precedente quegli che ha posseduto con titolo e buona fede, come a lui appartenente, un fondo che non gli apparteneva, acquista in virtù di questo possesso di dieci o vent'anni la proprietà di detto fondo che

non aveva; così in forza di questo articolo allorchè un fondo, ch'era aggravato di qualche ipoteca o di qualche rendita fondiaria o di qualche altro peso reale, fu posseduto con titolo e buona fede, come libero dalle predette ipoteche o pesi fondiarj, colui che l'ha posseduto per dieci o vent'anni acquista, mediante questo possesso, ciò che mancava al suo diritto di proprietà; e dovecchè egli non era proprietario del fondo che a condizione di dedurre una tal rendita o di soffrire il peso di una tale ipoteca, ne diviene pienamente proprietario senza deduzione di alcuna rendita, e senza carico di veruna ipoteca. (*Cod. civ. art.* 2263.)

198. Dal surriferito articolo dello statuto di Parigi risulta essere necessarie cinque cose perchè siavi luogo a questa prescrizione.

1.° Fa d'uopo che il terzo detentore che oppone questa prescrizione abbia posseduto il fondo per il corso di dieci anni tra presenti, e di venti tra assenti. (*Cod. civ. art.* 2265.)

Intendesi *tra presenti*, quando tanto colui che prescrive, quanto quegli contro cui

si prescrive, dimorino nella stessa provincia o balliaggio. Per esempio, la prescrizione è tra presenti, se io possedo a Parigi uno stabile come libero, ma che per altro è gravato d'una rendita fondiaria dovuta ad una persona dimorante nella giurisdizione giudiziaria di Parigi. Statuto di Parigi, *art.* 116.

La prescrizione è tra assenti quando colui che prescrive, e colui contro il quale prescrivesi, non dimorano nella stessa provincia o balliaggio; leg. fin. Cod. *de praescrip. long. temp.* (*Cod. civ. art.* 2265, 2266.)

Allorchè il tempo della prescrizione ha cominciato a decorrere tra presenti, e che prima di compiersi una delle due parti dimoranti nello stesso balliaggio trasferisce il suo domicilio in un altro balliaggio, fa d'uopo per la prescrizione raddoppiare il tempo che rimaneva a decorrere dei dieci anni all'epoca di siffatta traslazione di domicilio. *Nov.* 119, *cap.* 8. Per esempio, essendosi fatta al termine di otto anni, il tempo della prescrizione che avrebbe dovuto compiersi allo spirar del biennio che rimaneva a decorrere per compire il decennio,

non si compirà che allo spirare di quattro anni, ed il tempo della prescrizione si troverà essere stato di dodici anni in luogo di dieci. (*Cod. civ. art.* 2265.)

199. Non è necessario per acquistare siffatta prescrizione, che taluno abbia posseduto da se medesimo per tutto il corso del tempo stabilito; egli può aggiungere al suo possesso quello eziandio de' suoi autori, ai quali è succeduto, sia a titolo universale, sia a titolo particolare, purchè il possesso de' suoi autori sia stato al pari del suo un giusto possesso. *Leg.* 76, §. 1, *ff. de contrat. empt.* (*Cod. civ. art.* 2235.).

200. 2.° Perchè questa prescrizione abbia luogo, fa d' uopo che il possesso non sia mai stato interrotto, sia di fatto, sia di diritto. (*Cod. civ. art.* 2229.).

Esso è interrotto di fatto, allorchè il possessore, che aveva incominciato a possedere il fondo come a lui appartenente senza il peso della rendita, ha, prima che il tempo della prescrizione fosse compito, lasciato usurpare il possesso di questo fondo da un terzo, da cui lo ha poscia ricuperato mediante una sentenza in petitorio dietro una domanda di rivendicazione.

Questo possessore non potrà contare per la prescrizione il tempo del suo possesso ch'ebbe avanti l'usurpazione di questo terzo. Egli potrà ancor meno contare quello di questo terzo che non è suo autore, e che non è d'altronde un giusto possesso; converrà ch'egli ricominci l'intiero corso di dieci anni dacchè è rientrato in possesso.

Giusta i principj del diritto Romano il tempo della prescrizione è interrotto, tuttochè il possessore sia stato per violenza spogliato e rimesso in possesso entro l'anno in virtù d'una sentenza di reintegrazione; *leg.* 5, ff. *de usucap.*, *leg.* 7, §. 4, ff. *pro emptore*; al che punto non sta la legge 17, ff. *de adq. possess*, che dice, *qui vi dejectus est, perinde habendus est ac si possideret*, ciò non avendo luogo che rispetto allo spogliatore.

Ve n'ha di quelli che opinano doversi allontanare in questo punto dal diritto Romano, e che un possessore spogliato che venne ristabilito nel suo possesso dentro il corso dell'anno, lo si deve considerare come se non avesse mai cessato di possedere. (1).

(1) Gli atti di violenza non interrompono e non acquistano la prescrizione. (*Cod. civ. art.* 2233.)

Del resto il possesso non è interrotto nè per la demenza del possessore, *leg.* 44, §. 6, *ff. de usucap.*, nè per la morte del medesimo, tuttochè ei lasci la sua successione vacante: esso viene continuato dal curatore alla successione vacante: *haereditas jacens personae defuncti vicem obtinet.*

201. 3.° E' mestieri per così fatta prescrizione, che il possesso di colui che la oppone, sia stato di buona fede, vale a dire che un tal possessore non abbia avuta cognizione della rendita che gravitava sul fondo; e si ritiene ch' egli non l'abbia avuta, qualora non si provi il contrario.

202. Giusta le massime del diritto civile, bastava che il possessore avesse avuta buona fede nel principio del suo possesso; ma secondo quelle del diritto canonico, che in tal punto sono più eque, e che furono in conseguenza seguite nel diritto francese, questa buona fede deve durare per tutto il tempo del possesso che richiedesi per la prescrizione; nè vi ha luogo alla prescrizione, qualora si possa provare che la cognizione della rendita della quale il fondo è aggravato, sia sopraggiunta al possessore prima che la prescrizione fosse compita.

203. 4.° E' necessario per la prescrizione, che il possessore produca il suo titolo e documento di acquisto, col quale abbia acquistato quel fondo senza che gli sia stata dichiarata la rendita di cui era gravato.

Questo titolo dev'essere un titolo giusto, vale a dire un titolo di tal natura che possa trasferire la proprietà mediante la tradizione che ne viene in conseguenza, come sono i contratti di vendita, di permuta, di donazione o testamento, ec. Al contrario, un'affittanza, una locazione non è un giusto titolo.

204. Il possessore che non può produrre alcun contratto di acquisto, non può in conseguenza acquistare la liberazione della rendita, di cui il fondo è gravato, colla prescrizione di dieci o di vent'anni; ma s'egli ha posseduto pel corso di trent'anni, acquista la prescrizione senza essere obbligato di produrre alcun titolo. Statuto di Parigi, *art.* 118. Potendo il suo titolo essere stato smarrito, ei non lascia per questo d'essere presunto possessore di buona fede, finchè non si provi il contrario.

205. Richiedesi, in quinto luogo, che

nulla siavi per parte del creditore della rendita, che impedisca il corso della prescrizione contro di lui.

Quando vi è stata qualche giusta causa che ha impedito il creditor della rendita di procedere contro il possessore per indurlo a riconoscerla, allor si ritiene come interrotta la prescrizione per tutto quel tempo che un tale impedimento ha durato, giusta la regola, *contra non valentem nulla currit praescriptio.* (*Cod. civ. art.* 2252.)

Appoggiato a questo principio, lo statuto di Parigi, *art.* 115, decide che se il creditore della rendita ebbe una giusta causa d'ignorare l'alienazione fatta dal conduttore del fondo soggetto alla vendita; *puta, per essere sempre rimasto in possesso* (apparente) *del fondo, mediante locazione, ritenzione d'usufrutto, costituzione di precario ed altre simili; per tutto quel tempo la prescrizione non ebbe corso, e quindi rimase interrotta;* perciocchè il creditore non ha potuto, durante un tal tempo, procedere contro l'acquirente, che non poteva conoscere. (*Cod. civ. art.* 2254, 2255.)

206. Per la stessa ragione, se un marito

avesse venduto uno stabile gravato d'una rendita fondiaria a favor di sua moglie senza dichiarare al venditor questo peso, il tempo della prescrizione non decorrerà contro la moglie finchè durerà il matrimonio, poichè si ritiene che il marito abbia per tutto questo tempo impedita la di lui moglie d'intentar le sue azioni contro dell'acquirente, il quale, ciò accadendo, avrebbe ricorso contro lui in garanzia. (*Cod. civ. art.* 2254, 2255.)

207. Quantunque non si possa dire che i minori vengano impediti di agire quando hanno de' tutori dotati di titolo per intentare le azioni che appartengono ai loro minori, ciò nondimeno il favore della minorità ha fatto stabilire che la prescrizione di dieci o vent'anni, anzi la trentennaria, non decorra contro i minori durante tutto il tempo della loro minorità; questo è il significato di quei termini degli *articoli* 14 e 118 dello statuto di Parigi, *tra maggiori*. (*Cod. civ. art.* 2252.)

208. Esso aggiunge, *e non privilegiati*, perchè la chiesa e le comunità religiose non sono soggette a questa prescrizione di dieci o vent'anni per le rendite che loro

sono dovute: non si può prescrivere contro di esse che col decorso di quaranta anni.

Quando la chiesa succede ad un particolare contro il quale la prescrizione di trent' anni aveva già incominciato a decorrere, è mestieri aggiungere per il tempo della prescrizione un terzo di più del tempo che restava a decorrere.

Se poi questa prescrizione di dieci o vent' anni avesse cominciato a decorrere contro il particolare a cui la chiesa è succeduta, sarebbe d' uopo quadruplicare od almen raddoppiare ciò che rimane a decorrere di questo tempo.

209. Cotesta prescrizione essendo fondata sopra il possesso del detentore del fondo, in tutto od in parte, che lo possede come credendolo libero dalla rendita della quale è aggravato, essa non lascia però di correre a suo vantaggio, sebbene durante tutto questo tempo il creditore sia stato intieramente pagato della sua rendita, o dal conduttore, o dal detentore delle altre parti del fondo.

210. L'anzidetta prescrizione di dieci o vent'

vent' anni è di diritto comune, ed ha luogo in quegli statuti che non si sono spiegati in proposito (1).

Hannovi ciò non pertanto alcuni statuti, tra i quali si annovera quello d' Orleans, che la rigettano, non permettendo che si possa acquistare per prescrizione per un tempo minore di trent' anni la proprietà di qualche fondo, o la liberazione di qualche diritto reale. Così lo statuto d'Orleans, *art.* 260.

Del resto, per questa prescrizion di trent' anni, non è necessario di produrre il proprio titolo e documento di acquisto; laonde il precitato statuto d' Orleans, *art.* 271, dice, *siavi o no il titolo.*

§. II.

Della seconda specie di prescrizione, che risulta dal non uso del creditore.

211. La seconda specie di prescrizione

(1) Oggi giorno essa è divenuta generale per tutta la Francia e l' Italia. (Cod. civ. art. 2265).

che può essere opposta contro le rendite fondiarie è quella che risulta dal non uso del creditore a cui essa è dovuta.

Si può opporre siffatta prescrizione contro le rendite fondiarie e gli altri diritti reali egualmente che contro i crediti personali che nascono dalle obbligazioni quando il creditore non può giustificare di essere stato soddisfatto o riconosciuto della sua rendita dopo il tempo richiesto per la prescrizione.

Questa prescrizione non essendo come quella, di cui fu parlato nel paragrafo precedente, fondata sulla qualità del possesso del possessore del fondo soggetto alla rendita, ma soltanto sulla negligenza del creditore nel farsela somministrare o riconoscere, essa può essere opposta dal conduttore e suoi eredi, non che da coloro che hanno acquistato col peso o ricognizion della rendita, istessamente che da coloro che hanno acquistato senza essere stati incaricati di somministrarla e senza averla conosciuta.

212. Il tempo di questa prescrizione è di trent'anni, ch'è il tempo ordinario dello

prescrizioni (1). Nondimeno havvi un caso in cui questo tempo si proroga sino ai quarant' anni; avvegnachè quando il conduttore od altro possessore del fondo soggetto alla rendita si è obbligato a pagarla con atto davanti notaro, l'obbligazione personale da esso contratta in virtù di quest' atto, ch'è quella di pagare la rendita finchè ne sarà possessore, essendo in tal caso congiunta all' ipoteca convenzionale de' suoi beni che si ritiene avervi esso ipotecati mediante quest'atto davanti notaro, a termini della legge *cum notissimi*, Cod. *de praescipt.* 30 *vel* 40 *ann.*, che lo statuto d'Orleans, *art.* 261, ha adottata, e che alcuni pretendono aver luogo anche in quegli statuti che tacquero intorno a ciò, o non si sono chiaramente spiegati, questo possessore così obbligato alla rendita ed i suoi eredi non possono acquistar prescrizione contro la loro obbligazione se non che pel decorso di quarant' anni.

(1) Qui fa d' uopo distinguere il capitale dagli interessi. Il creditore non può pretendere più di cinque annate d' interessi. (Cod. civ. art. 2277). Qui dunque non si tratta che del capitale.

Non v' ha che il solo affitto od il nuovo titolo passato davanti notaro che proroghi sino ai quarant' anni il tempo di questa prescrizione contro la parte che lo ha fatto o passato, ovvero contro i suoi eredi. L'azione personale reale che ha il creditor della rendita contro colui che ha acquistato il fondo col patto di somministrare la rendita, o che ne ha avuta già cognizione, e che non ha prodotto un nuovo titolo o documento, si prescrive col decorso di trent' anni. Vedi il nostro Trattato delle obbligazioni, *num.* 670 *e* 671 (1).

213. Ciò che noi abbiamo detto in generale nel nostro Trattato delle obbligazioni, *part.* 3, *cap.* 8, *art.* 2, sulle persone eccettuate dalla prescrizione trentennaria, sui casi ne' quali essa non corre, sopra il suo effetto, sui modi coi quali la si interrompe, e co' quali essa si sana, può del pari applicarsi a questa prescrizione; a scanso di ripetizioni, vi rimettiamo il lettore.

214. Finalmente quando il possessore

(1) Questa prescrizione di 40 anni non è più ammessa tra noi. (Cod. civ., art. 2265).

d'una parte del fondo gravato di rendita ne è stato liberato da questa prescrizione, i detentori delle altre porzioni che rimangono individualmente incaricati del totale, non possono per dispensarsi da questa solidarietà opporre al creditore della rendita di averli colla sua negligenza privati del regresso che dovrebbero avere pagando il totale contro colui al quale il creditore ha lasciato acquistare la prescrizione; avvegnachè questi co-detentori possono eglino stessi fermarne il corso pagando per esso, ed esercitando il regresso contro di lui prima che il tempo della prescrizione si compia. Eglino non sono dunque ammissibili ad opporre al creditore la sua negligenza per non avere fermato il corso di tal prescrizione, mercecchè una simile negligenza sarebbe comune con esso lui.

FINE.

ESTRATTO

Delle Leggi emanate in materia di rendite dal 1789 in poi.

Decreto *del* 3 *ottobre* 1789, *che autorizza il mutuo ad interesse, e che accorda alle parti la facoltà di determinarne la misura.*

Legge *concernente il prestito del danaro a termine fisso e ad interesse.* — Del 12 ottobre 1789.

L'assemblea nazionale decreta che tanto i particolari, quanto le corporazioni, comunità e genti, così dette di *mano morta*, potranno per l'avvenire imprestar danaro a termine fisso con stipulazione d'interesse, a norma della misura determinata dalla legge, senza nulla innovare rapporto agli usi commerciali.

Vedi le leggi del 3 agosto 1793, 23 nevoso, 19 ventoso anno 3, e 15 piovoso anno 5.



Legge *relativa al riscatto delle rendite fondiarie.* — Del 18 dicembre 1790. — 29 dello stesso mese.

TITOLO PRIMO.

Quali siano le rendite soggette al riscatto.

Art. I. Tutte le rendite perpetue, tanto in natura, quanto in danaro, di qualunque specie esse sieno, qualunque sia la loro origine o pertinenza, sien esse dovute ad ecclesiastici, regolari, cavalieri di Malta, pensionati, non eccettuate le rendite provenienti da donazioni e legati per cause pie o fondazioni, saranno redimibili; le decime di ogni specie e sotto qualsivoglia denominazione lo saranno del pari in quella misura che verrà qui appresso fissata.

E' inoltre vietato di più creare per l'av-

venire alcun reddito o canone fondiario non redimibile, senza pregiudizio degli affitti perpetui od enfiteusi, e non perpetui, che saranno eseguiti per tutta la loro convenuta durata, e potranno esser fatti all'avvenire per novanta nove anni, e meno, come gli affitti a vita, eziandio sopra più teste, a condizione che queste non eccedano il numero di tre.

II. Le rendite o censi fondiarj stabiliti in virtù di contratti conosciuti in certi paesi sotto la denominazione di *locazioni perpetue*, sono comprese nelle disposizioni e proibizioni dell'articolo precedente, salve le modificazioni qui appresso indicate sulla misura del loro riscatto.

TITOLO II.

Massime generali sulla redenzione delle rendite.

Art. I. Ogni proprietario potrà redimer le rendite e censi fondiarj perpetui in ragione di un fondo particolare, tuttochè trovisi possedere più fondi gravati di simili

rendite verso la stessa persona, purchè per altro questi fondi non vengano posseduti sott' obbligo di somministrare una rendita od un canone fondiale solidario, nel qual caso la redenzione non potrà esser divisa.

II. Allorchè un fondo gravato di rendita o censo fondiario perpetuo sarà posseduto da più comproprietarj sì separatamente che per indiviso, l'uno di essi non potrà redimere divisamente la predetta rendita o canone in proporzione della quota alla quale è obbligato, a meno che non riporti il consenso di quegli a cui detta rendita fosse dovuta, il quale potrà sempre ricusare il rimborso totale, rinunciando alla solidarietà in faccia a tutti i coobbligati; ma quando il debitore avrà fatto il rimborso totale, egli rimarrà surrogato nei diritti del creditore onde poterli esercitare contro i condebitori, ma senza alcuna solidarietà, e ciascuno degli altri condebitori potrà redimere a talento la sua porzione divisamente.

III. I proprietarj di fondi gravati di rendite o canoni fondiarj potranno convenire coi proprietarj delle predette rendite o ca-

noni di quella tal somma, ed apporvi quelle tali condizioni che stimeranno a proposito, circa la redenzione delle anzidette rendite o canoni; e le convenzioni amichevoli fatte in tal guisa con reciproco aggradimento tra persone di età maggiore, non potranno essere impugnate sotto qualsivoglia pretesto di lesione, ancorchè il prezzo della redenzione si trovasse inferiore o superiore a quello che avesse potuto risultare dalla misura qui presso fissata.

IV. I tutori, curatori ed altri amministratori de' pupilli, minori o interdetti, i gravati di sostituzione, i mariti nei paesi ove le doti sono inalienabili, eziandio col consenso delle mogli, non potranno fare le redenzioni delle rendite o canoni fondiarj appartenenti ai pupilli, ai minori, agli interdetti, a delle sostituzioni o fedecommessi, ed alle predette femine maritate, se non che nella forma e misura qui presso prescritte, e coll'obbligo del reimpiego. Il debitore che non vorrà rimanere garante del reimpiego, potrà depositare il prezzo della redenzione, il quale non sarà rilasciato alle persone che sono soggette al reim-

piego, se non che in forza di un' ordinanza del giudice, emanata dietro le conclusioni del regio procuratore, in cui sarà provato il reimpiego.

V. Quando la redenzione avrà per oggetto una rendita o canone fondiario appartenente ad una comunità, gli ufficiali municipali non potranno liquidarla e riceverne il prezzo, se non che autorizzati e muniti dell'assenso de' consigli amministrativi del dipartimento o de' loro direttorj, i quali saranno tenuti a vegliare al reimpiego del prezzo.

VI. La liquidazione della redenzione delle rendite appartenenti alla nazione, non potrà farsi che da' consigli amministrativi di quel distretto nel cui circondario si trova situato il fondo gravato della rendita, od il lor direttorio, e ciò sotto l'ispezione e con l'autorizzazione de' predetti consigli amministrativi del dipartimento. Il pagamento del prezzo dell' anzidetta redenzione non potrà essere effettuato che alla cassa del distretto del predetto circondario, ed il direttorio del distretto sarà tenuto a far versare il prezzo nella cassa dell'estraordinario.

VII. La disposizione dell'articolo precedente avrà luogo indistintamente, salve le sole eccezioni qui presso riportate, riguardo alle rendite nazionali, a qualunque stabilimento, corporazione o beneficio ed officio soppresso esse appartengano, ancorchè trattisi d'uno stabilimento la cui amministrazione fosse stata conservata provvisoriamente o in altro modo da' precedenti decreti, e segnatamente da quello del 23 ottobre ultimo, sia a delle municipalità, sia a certi amministratori di pie fondazioni, seminarj, collegj, fabbriche parrocchiali, case di educazione o di ritiro, ospitali, istituzioni di carità, beneficj attualmente diretti dall'economìa generale del clero; finalmente, a certi ordini ed istituti di religiosi o religiose, anche riguardo alle rendite appartenenti agli stabilimenti de' protestanti, menzionate all'articolo XVII del titolo primo del decreto 23 ottobre ultimo scorso; riguardo alle quali rendite tutte la liquidazione non potrà farsi che dalle sole amministrazioni dipartimentali e distrettuali, nè potrà versarsene il prezzo che nella cassa del distretto, come fu detto nell'articolo

precedente, sotto pena di nullità di dette redenzioni.

VIII. Sono eccettuate dalle disposizioni degli articoli VI e VII surriferiti le rendite che per l'addietro appartenevano al dominio della corona, agli stipendiati o pensionati, ai cambisti, i cui cambj non sieno ancor consumati. La liquidazione della redenzione delle predette rendite sarà fatta, sino a che venga altrimenti ordinato, dagli amministratori della direzione attuale de' demanj o dai loro preposti, coll'obbligo per parte loro, 1.° di uniformarsi alle misure qui appresso stabilite; 2.° che le liquidazioni saranno verificate ed approvate dalle amministrazioni dipartimentali e distrettuali, nel cui circondario si troveranno situati i fondi vincolati a dette rendite; 3.° che venga reso conto dagli amministratori del Demanio del prezzo di dette redenzioni, e sia versato il medesimo a rigorosa misura nella cassa del distretto di detto circondario, il quale poi lo riverserà nella cassa dell'estraordinario.

IX. Vengono parimenti eccettuate dalle predette disposizioni degli articoli VI e VII

surriferiti le rendite appartenenti alle commende, dignità e gran priorati dell'ordine di Malta. Le predette redenzioni, sino a che venga altrimenti ordinato, potranno essere liquidate dai titolari attuali, a condizione, 1.° di conformarsi alla misura che sarà qui presso prescritta; 2.° di far verificare ed approvare la liquidazione dalle amministrazioni dipartimentali e distrettuali, nel cui circondario si troveranno situate le case o capi luoghi delle predette commende, dignità e gran priorati; 3.° di versare il prezzo della predetta redenzione a rigore di misura nella cassa distrettuale del predetto circondario, la quale lo riverserà poi in quella dell'estraordinario.

X. Gli amministratori degli stabilimenti francesi, ed i vescovi e curati francesi che possedono rendite annesse a fondi situati in paese straniero, non potranno riceverne alcun rimborso, tuttochè offerto loro volontariamente, e ciò sotto pena di restituzione del quadruplo. In caso di contravvenzione, la liquidazione del riscatto di dette rendite, se volontariamente venisse offerto, non potrà esser fatta che dai con-

sigli amministrativi del distretto nel cui circondario si troveranno le case de' detti benefici, o i capi luoghi de' predetti stabilimenti, sotto l'ispezione e l'autorizzazione de' consigli amministrativi del dipartimento; ed il prezzo della redenzione sarà versato nella cassa del distretto del suddetto circondario, e quindi in quella così detta dell' estraordinario, come si è detto nell' articolo VI.

XI. I Tutori, curatori ed altri amministratori indicati nel surriferito articolo IV, potranno liquidare amichevolmente e senza essere obbligati a ricorrere alle stime dei periti, le redenzioni delle rendite fondiarie appartenenti alle persone soggette alla loro amministrazione, a patto però che le loro stime vengano fatte per articoli separati, ove le rendite siano composte di canoni di diversa quantità e natura, e ciascheduno degli articoli indichi la conformità della stima col modo e la misura quivi appresso prescritti. Potranno inoltre i predetti amministratori i quali bramassero di porsi al coperto da qualunque ricerca e molestia personale per parte di coloro che soggiaciono

alla loro amministrazione, far approvare le suddette liquidazioni da una determinazione del consiglio di famiglia.

XII. Potranno parimenti gli officiali municipali, nel caso del surriferito articolo V, i direttori di distretti, nel caso in cui viene ad essi attribuita la liquidazione dagli articoli VI, e VII, non che gli amministratori dei beni nazionali che sono autorizzati a liquidare la redenzione in virtù degli articoli VIII e IX potranno, dissi, procedere alle suddette liquidazioni in via amichevole, col patto però di uniformarsi alla regola prescritta dall'articolo precedente, ed inoltre a condizione di farle verificare ed approvare dai direttorj dei dipartimenti, i quali senza lor pregiudizio potranno, prima di accordare il loro *visa*, esigere preventivamente la stima per mezzo de' periti, sì di tutti che di una parte soltanto degli oggetti da liquidare, nel solo caso in cui eglino credessero di non poter valutare altrimenti la regolarità delle operazioni predette.

XIII. Ogni qualvolta la rendita redenta, il di cui prezzo sarà stato versato nelle casse

se del distretto e dell' estraordinario, apparterrà a degli stabilimenti non soppressi, nè soppr imibili per l'avvenire, sarà provveduto se occorre, e dietro il parere dei consigli amministrativi, a quella tale indennità che potrà convenire a favore dei predetti stabilimenti.

TITOLO III.

Modo e misura della redenzione.

Art. I. Quando le parti alle quali è libero di convenire tra loro a piacere, non potranno accordarsi sul prezzo della redenzione delle rendite o canoni fondiarj, la redenzione allora farassi giusta le regole e misure qui presso stabilite.

II. La redenzione delle rendite o canoni fondiarj originariamente creati come irredimibili, e senza veruna stima del capitale, saranno rimborsabili; cioè quelle in danaro sul piede del venti per cento, e quelle in natura di granaglie, volatili, derrate, frutti di ricolta, mercedi di operaj, cavalli od altre bestie da soma e da vettura, al ven-

cinque per cento del loro prodotto annuale, giusta le stime che ne saranno fatte qui appresso. Si aggiungerà un decimo ai sopraddetti capitali, riguardo a quelle rendite che saranno state create sotto la condizione di non ritenersi il decimo, ventesimo, od altre regie imposte.

III. Rapporto alle rendite e canoni fondiarj originariamente redimibili, ma che prima del 4 agosto divennero irredimibili per effetto della prescrizione, la redenzione se ne farà sul capitale espresso nel contratto, sia che trovisi inferiore, sia che rinvengasi superiore agl' interessi qui sopra fissati.

IV. Ne' paesi ne' quali costumasi tanto negli affitti a rendita, quanto nelle locazioni perpetue, d'interdire al conduttore il taglio delle piante d'alto fusto e di riservarlo al locatore o di assoggettare il conduttore a rimborsarne il valore al locatore, questi conserverà il diritto di tagliare le predette piante, quando saranno giunte alla loro maturità, ov' egli non preferisca di acconsentire a riceverne il valor attuale secondo la stima che ne sarà fatta dai periti o in via amichevole:

nel qual caso il conduttore sarà tenuto a rimborsare al locatore il prezzo delle suddette piante oltre il capitale fissato dall'articolo II. sopra citato riguardo alla redenzione della rendita.

V. Allorchè gli affitti od enfiteusi perpetue e non feudali conterranno la condizione espressa imposta al conduttore ed a' suoi successori, di pagare al locatore il laudemio od altro diritto casuale qualunque in caso di mutazione, e ne' paesi in cui la legge assoggetta i detentori a' sopraddetti titoli di affitto od enfiteusi perpetua e non feudale, a pagare al locatore de' diritti casuali alle mutazioni, il possessore che vorrà redimere la rendita fondiaria od enfiteutica, sarà obbligato, oltre il capitale della rendita indicata nel surriferito articolo, a redimere eziandio i diritti casuali dovuti alle mutazioni; e questa redenzione farassi nella misura prescritta dal decreto 3 maggio, concernente la redenzione di simili diritti per lo addietro feudali, secondo la quantità e la natura del diritto che troverassi dovuto in forza della convenzione o in virtù della legge.

VI. La stima o valutazione del prodotto

annuo delle rendite e canoni fondiarj, non stipulati in danaro, ma pagabili in natura di grani, derrate, frutti di ricolta o salarj d'uomini, mercedi di operaj, bestie da soma o vettura, si farà giusta le regole e le distinzioni qui presso indicate.

VII. Quanto alle rendite o canoni in grani si formerà un' annata comune del loro valore, dietro il prezzo de' grani della stessa natura, tratto dai registri del mercato del luogo in cui si doveva fare il pagamento, ovvero del mercato più vicino, quando non ve ne sia nel luogo medesimo. Onde formare quest' annata comune, si prenderanno ad esame i quattordici anni anteriori all' epoca della redenzione; si leveranno le due annate più fertili e le due più sterili, o sia le più abbondanti e più scarse, e l'annata comune verrà a stabilirsi entro i rimanenti dieci anni.

VIII. Sarà lo stesso riguardo ai canoni in volatili, agnelli, majali, butiro, formaggio, cera ed altre derrate, ne' luoghi ove il loro prezzo viene portato sul registro dei mercati.

IX. Rapporto a quei luoghi ove non si

costuma tener registro del prezzo delle vendite di questa sorta di generi e di derrate, la stima di tali rendite sarà fatta a norma della tabella estimativa che ne verrà formata in esecuzione dell' articolo XV del decreto 3 maggio, dal direttorio distrettuale del luogo ove dovea effettuarsi il pagamento, la qual tabella servirà, per lo spazio di dieci anni, di misura su cui regolare la stima dell' annuo prodotto delle anzidette rendite e canoni; il tutto senza derogare alle stime e valutazioni portate dalle scritture, statuti o regolamenti.

X. Quanto alle rendite e canoni fondiarj consistenti in una determinata porzione di frutti raccolti annualmente sui fondi, sarà proceduto dai periti nominati dalle parti, ovvero *ex officio* dal giudice, ad una stima di ciò che il fondo può produrre in natura nel corso di un' annata comune. Si fisserà quindi la quantità dell' annuo canone in proporzione dell' annata comune del fondo, e questo prodotto annuale sarà stimato nella forma prescritta dal surriferito articolo VI concernente la stima delle rendite in grani.

XI. In tutti que' casi ne' quali la valutazione del prodotto annuo della rendita potesse dar luogo ad una stima di periti, se la redenzione si effettua tra parti che abbiano la libertà di convenire amichevolmente tra loro, il debitore potrà fare al proprietario della rendita, mediante un atto estragiudiziale, un'offerta reale di una somma determinata: in caso ch' egli rifiuti di accettarla, le spese della stima che sarà necessaria, andranno a carico di quegli che avrà fatto l' offerta, oppure del rifiutante, secondochè l' offerta verrà giudicata sufficiente o insufficiente.

XII. L' offerta si farà al domicilio del creditore, quando la rendita sarà trasmissibile, e ov' essa sia disputabile, al domicilio che il creditore avrà eletto o sarà tenuto di eleggere entro il termine di tre mesi, da computarsi dal giorno della pubblicazione del presente decreto, nella giurisdizione distrettuale del luogo in cui detta rendita doveva esser pagata, ed in mancanza di elezione, alla persona del regio procurator del distretto.

XIII. Se l' offerta menzionata nel surri-

ferito articolo è fatta ad un tutore, ad un gravato di sostituzione, o ad altri amministratori che non abbiano la libertà di convenire tra loro a talento, gli amministratori potranno erogare in spese di amministrazione quelle della stima o perizia, s'ella è stata ordinata dal consiglio di famiglia o dal direttorio, ove questi avessero giudicato che dette spese dovessero rimanere a loro carico.

XIV. Ogni debitore che vorrà redimer la rendita o canone fondiario di cui il suo fondo è gravato, sarà tenuto a rimborsare, col capitale della redenzione, tutti i pro ed interessi che si troveranno dovuti, tanto per le annate anteriori, quanto per la corrente, in proporzione del tempo che sarà scorso dall' ultima scadenza sino al giorno della redenzione.

XV. All' avvenire le rendite e canoni enunciati nei surriferiti articoli IX e X, non si pagheranno, neppur nei paesi ove fosse in vigore la massima contraria, a meno che non avesse avuto luogo un' istanza seguita da condanna. Le rendite che consistono in mercedi di giornalieri, in servizj

di cavalli, ed altri tali enunciati nel succitato articolo IX, non potranno egualmente essere pretese in danaro, ma in natura soltanto, qualora però non avesse avuto luogo un' istanza seguita da condanna. In conseguenza non vi sarà obbligo di render conto, al tempo della redenzione delle predette rendite o canoni, se non che dell'annata corrente, la quale sarà allora valutata in denaro, proporzionatamente al tempo che sarà scorso dall' ultima scadenza sino al dì del riscatto.

TITOLO IV.

Dell' effetto della facoltà della redenzione relativamente ai diritti feudali.

Art. I. In que' paesi e in que' casi ne' quali la redenzione delle rendite fondiarie, create come irredimibili, desse apertura a dei diritti di laudemio, ed in quelli in cui gli affitti a rendita fondiaria redimibile egualmente che la vendita del fondo, coll' obbligo della rendita redimibile, dessero apertura ai sopraddetti diritti, i pro-

prietarj degl' inaddietro feudi non potranno punto pretendere verun diritto di laudemio, sotto pretesto della facoltà che è stata accordata dal decreto 4 agosto, e ch' è confermata dal presente decreto, quella cioè di redimer le rendite fondiarie create come irredimibili. I sopraddetti diritti di laudemio non potranno essere pretesi che all' atto del rimborso effettivo delle predette rendite, e nel caso che i diritti casuali non fossero stati redenti prima di detto rimborso, salvo ai proprietarj degli inaddietro feudi di farsi pagare dei consueti diritti tanto nel caso di mutazione o d'alienazione dei fondi, quanto in quello che le dette rendite non fossero state rimborsate, o che la redenzione dei predetti diritti casuali non fosse stata fatta.

II. Le disposizioni dell' articolo precedente avranno luogo riguardo alle rendite fondiarie originariamente come redimibili, divenute però irredimibili per convenzione o per prescrizione.

III. Riguardo alle rendite fondiarie redimibili, create avanti il decreto del 4 ago-

sto 1789, rapporto alle quali la facoltà della redenzione non era estinta, si osserveranno gli antichi metodi stabiliti dalle diverse leggi, consuetudini e statuti che regolavano i fondi gravati da questa sorta di rendite.

E quanto a quelle create dopo il 4 agosto 1789, o che potranno esserlo in seguito, i laudemj non potranno essere percepiti dai possessori degl' inaddietro feudi, se non che all' epoca della redenzione di dette rendite, nulla ostante qualunque uso o statuto che a ciò fosse contrario.

Nondimeno il presente articolo non potrà formare alcuna attribuzion di diritto in que' paesi ove la redenzione delle rendite fondiarie fosse esente da laudemj.

IV. Sarà libero al proprietario del fondo gravato da rendita fondiaria, di redimere i diritti casuali inaddietro feudali, sia in ragione soltanto del valore del suo fondo, dedotto quello della rendita, sia in ragione del valore totale del fondo senza deduzione della rendita.

V. Il proprietario della rendita potrà redimere i diritti casuali per l' addietro feudali, in ragion del valore soltanto della rendita, ancorchè il proprietario del fondo non abbia redenti o non voglia punto redimere i predetti diritti, avuto riguardo al valor del suo fondo.

VI. Se il proprietario del fondo non ha redenti i diritti eventuali che avuto riguardo al valore del fondo, il proprietario dei medesimi potrà esercitarli in caso di mutazione o di alienazione della rendita, in ragione soltanto del valore della rendita stessa; e reciprocamente se il proprietario della rendita ha redenti soltanto i diritti eventuali, avuto riguardo alla rendita, il proprietario dei medesimi potrà esercitarli in caso di mutazione o di alienazione del fondo, in ragione del fondo soltanto.

VII. Se il proprietario del fondo rimborsa la rendita di cui è gravato prima di avere redenti i diritti casuali del fondo e della rendita, egli rimarrà in avvenire soggetto ai predetti diritti sino al momento della lor redenzione, e ciò in ragione del valor totale del fondo; non ostante il pagamento

ch' egli avesse fatto dei diritti, in ragione del rimborso della rendita.

VIII. Le disposizioni degli articoli IV, V, VI, e VII surriferiti, non avranno luogo che in que' paesi, ne' quali la vendita o la mutazione del fondo, egualmente che la vendita o la mutazion della rendita, dessero luogo separatamente ai diritti di vendita ed altri diritti eventuali; e non in que' paesi ne' quali la mutazione della rendita non desse luogo a veruno di quei diritti che venivano pagati dal solo possessore del fondo, in caso di mutazione per di lui parte, in ragione della totalità del valore del fondo, fatta astrazione dalla rendita.

IX. Se il proprietario del fondo ha redento i diritti eventuali, tanto in ragione dei fondi che della rendita, in tal caso egli resterà surrogato *ipso jure* nel diritto dell' inaddietro proprietario del feudo i di cui fondi erano dipendenti, sì per la percezione dei diritti casuali, in caso di mutazione o di alienazione della rendita, come per la percezione del prezzo della redenzione dei diritti casuali, nel caso che questa venga offerta dal proprietario della rendita.

X. Qualunque proprietario di fondi gravati di rendita fondiaria e soggetta ai diritti in caso di mutazione, il quale rimborserà la rendita prima che facciasi la redenzione dei predetti diritti eventuali, sarà tenuto a far registrare la quittanza del rimborso, ed a denunciarla al proprietario dell'inaddietro feudo da cui dipendeva il suo fondo, entro i tre mesi dal rimborso, sotto pena d' essere condannato a pagare il doppio del diritto di cui si troverà debitore in conseguenza del predetto rimborso.

TITOLO V.

Dell' effetto della facoltà della redenzione rispetto al proprietario della rendita, ed al debitore.

Art. I. La facoltà della redenzione accordata ai debitori delle rendite fondiarie, non deroghera in nulla ai diritti, privilegi ed azioni che appartenevano per lo addietro ai locatori di fondo, tanto personale contro i conduttori, quanto realmente sui fondi dati ad affitto perpetuo; in conseguenza di ciò,

i creditori locatori di fondi continueranno ad esercitare le medesime azioni ipotecarie personali o miste ch' ebbero luogo finora, e cogli stessi privilegi ch'erano loro accordati dalle leggi, consuetudini, statuti e pratiche precedentemente in vigore ne' differenti luoghi e paesi del regno.

II. Ciò non pertanto la disposizione particolare dell' art. 8, del cap. 18 dello statuto della città e circondario di Lilla è abrogata, a contare dal giorno della pubblicazione del presente decreto, salva ai proprietarj delle rendite fondiarie regolate da detto statuto, la facoltà di esercitare per il pagamento degli interessi, le altre azioni e privilegi autorizzati dal diritto comunale, non che dallo statuto medesimo.

III. Parimenti la facoltà di redimere le rendite fondiarie non cangierà in verun modo la loro natura immobiliare, nè altererà punto la legge che le regolava: in conseguenza elleno continueranno a rimanere soggette agli stessi principj, usi e regolamenti che vigevano per lo addietro, sì tanto all' ordine delle successioni quanto alle disposizioni tra vivi e testamentarie, non che alle alienazioni a titolo oneroso.

IV. Gli affitti perpetui fatti sotto la condizione espressa di potersi dal locatore, suoi eredi e aventi causa, ritirare il fondo in caso di alienazione di questo per parte del conduttore, suoi eredi e aventi causa, resteranno in tutta la loro forza, quanto alla facoltà di retratto che potrà essere esercitata dal locatore, allorchè la rendita non sarà stata rimborsata prima della vendita del fondo.

V. Nessun locatore di fondi coll' obbligo di rendita fondiaria potrà esercitare il retratto enunciato nel surriferito articolo, ove l' affitto perpetuo non ne contenga l'espressa stipulazione, nulla ostante qualunque legge od uso contrario, e segnatamente l'uso ammesso in Brettagna, sotto il titolo di *retratto censuale*, il quale non era feudale, e che è, e rimane abolito, a cominciare dalla pubblicazione del presente decreto.

VI. E', e resta parimenti abolita, a contare dal giorno della pubblicazione del presente decreto, la facoltà che gli statuti di Hainaut, Valenciennes, Cambrai, Arras, Béthune, Amiens, Normandie, ed altri simili accordavano per l' addietro ai debitori di ren-

dita fondiaria redimibile, del retratto in caso della di lei vendita.

TITOLO VI.

Dell' effetto della facoltà della redenzione rispetto ai creditori del locatore.

Art. I. La facoltà della redenzione delle rendite fondiarie non porterà alcun caugiamento ai diritti che le leggi, usi e statuti accordavano sopra di esse ai creditori ipotecarj o chirografarj dei locatori, li quali continueranno ad esercitarli come per lo passato, salve le modificazioni quì appresso stabilite.

II. In que' paesi ne' quali le rendite fondiarie nascono da ipoteca, i creditori ipotecarj che vorranno conservare la loro ipoteca sulle rendite stesse, sia nel caso del loro rimborso, saranno tenuti a formare la loro opposizione all' ufficio delle ipoteche nel circondario giurisdizionale del luogo ove trovansi situati i fondi gravati delle predette rendite, senza pregiudizio dell' opposizione ch' eglino potessero inoltre formare tra le

mani

mani del debitore al momento del rimborso; ma quest' ultima opposizione non potrà loro dare alcun diritto di concorrenza, rispetto agli opponenti nella cancelleria delle ipoteche, e ciò nulla manco il prezzo del rimborso verrà distribuito per ordine d'ipoteca tra i semplici opponenti nelle mani del debitore, dopo che gli opponenti al sigillo delle lettere di ratifica saranno stati pagati.

III. Ne' paesi ove l'editto del 1771 non è eseguibile, l'opposizione ad effetto di conservare l' ipoteca si farà nella cancelleria del tribunale del distretto ov' è situato il fondo gravato della rendita, e verrà pagato al cancelliere distrettuale lo stesso diritto che quello stabilito dall' editto del 1771.

IV. I creditori che formeranno le opposizioni generali indicate agli articoli II e III surriferiti, non saranno obbligati a rinnovarle ogni tre anni; mentre le suddette opposizioni dureranno pel corso di trent' anni, derogando in ciò solamente all' editto di giugno 1771, poc' anzi citato.

V. In que' paesi ne' quali le rendite derivano da ipoteca, i debitori di rendita fondiaria non ne potranno effettuare il rimborso

se non che dopo essersi assicurati non esistere alcuna opposizione ne' registri della cancellerìa delle ipoteche, ovvero in quella del distretto ne' luoghi in cui l' editto del 1771 non è punto in vigore.

Nel caso che una o più opposizioni esistessero, se ne faranno rilasciare un estratto cui eglino denuncieranno al proprietario, su cui essa verrà formata, senza poter fare alcun atto, nè farsi autorizzare a depositare se non che tre mesi dopo la denunzia, di cui potranno ripetere le spese, egualmente che quelle dell' estratto delle opposizioni.

Cesserà il corso degl' interessi dal giorno della denunzia, allorquando il deposito od il pagamento sarà stato eseguito otto giorni dopo la scadenza del trimestre.

VI. Le parti potranno liquidare il rimborso della rendita ed effettuarle il pagamento in quel luogo che crederanno più conveniente. I pagamenti fatti fuori del luogo del domicilio delle parti, o della situazione del fondo, e dietro un certificato di non esistere opposizioni di sorta, rilasciato dal cancelliere che ne avrà il diritto, saranno validi non ostante le opposizioni sopraggiun-

te dappoi, purchè la quittanza sia stata registrata entro il mese dalla data del certificato qui sopra enunciato.

TITOLO VII.

Del diritto di registro sopra le quittanze di redenzione.

ARTICOLO UNICO.

Tutte le quittanze di redenzione delle rendite per lo addietro create irredimibili, o che divennero tali in forza della prescrizione della facoltà di redenzione, saranno soggette al registro, nè si pagheranno che quindici soldi pel diritto di registratura. Le spese saranno a carico di quegli che ne farà il riscatto.

Legge relativa alle ritenzioni da farsi sopra le rendite per l'addietro feudali, fondiarie, perpetue o vitalizie. — Del 10 giugno 1791.

Decreto del 7 dello stesso mese.

Art. I. I debitori autorizzati dagli art. 6 e 7 del tit. 2 della legge del 1 dicembre 1790, a fare una ritenzione sopra le rendite per l'addietro feudali o fondiarie, sopra gli interessi o rendite perpetue costituite avanti la pubblicazione della suddetta legge, tanto in danaro, quanto in generi, e di prestazione in una determinata quantità di frutti, in ragione della contribuzione fondiaria, la faranno in ragione del quinto dell' ammontare delle predette rendite o prestazioni per l'anno 1791, e per tutto quel tempo durante il quale la contribuzione fondiaria resterà nelle proporzioni fissate pel detto anno, senza pregiudizio dell' esecuzione degli affitti perpetui od altri contratti fatti sotto la condizione di nulla ritenersi delle regie imposte.

II. Quanto alle rendite o pensioni vitali-

zie non stipulate esenti dalla ritenzione, i debitori la faranno parimenti in ragione del quinto, ma soltanto sul reddito che il capitale, ove fosse conosciuto, produrrebbe in ragione del venti per cento; e nel caso in cui il capitale non fosse noto, la ritenzione non si farà che in ragione del decimo dell' ammontare della rendita vitalizia, conformemente all'art. 8 della legge del 1 decembre 1790. Queste proporzioni rimarranno le stesse per tutto il tempo determinato dall'articolo precedente.

III. Il debitore farà la ritenzione al momento in cui pagherà la rendita o prestazione; essa sarà fatta in danaro sopra quelle in danaro, ed in natura sopra le rendite in generi o sia derrate, e sopra le prestazioni in quantità di frutti.

~~~~~~

Legge relativa alla contribuzione fondiaria ed alla ritenzione sopra le rendite. — Del 2 agosto 1792.

Decreto del 30 luglio precedente.

Art. I. I debitori autorizzati dalla legge del 1 decembre 1790 a fare una ritenzione
~~~~~~

sopra le rendite in addietro feudali o fondiarie, sopra gl'interessi o rendite perpetue costituite, sia in denaro, sia in derrate, la faranno del quarto delle predette rendite o prestazioni per l'anno 1792.

I debitori delle rendite o pensioni vitalizie la faranno parimenti del quarto, solamente però sul reddito che il capitale, se è conosciuto, produrrebbe in ragione del venti per cento; e nel caso che il capitale non sia conosciuto, la faranno in ragione della trentesima parte dell'ammontare della rendita o pensione vitalizia.

Il tutto senza pregiudizio degli affitti perpetui od altri contratti fatti sotto la condizione di non ritenzione delle imposizioni.

III. La ritenzione sarà fatta in danaro sulle rendite o prestazioni in danaro, ed in natura sulle rendite in derrate e prestazioni in una data quantità di frutti.

La stessa farassi al momento in cui il debitore pagherà la rendita o prestazione.

E coloro tra i debitori di rendite perpetue o vitalizie, e delle prestazioni qualunque soggette a ritenzione, i quali avendo fatti de' pagamenti avanti la pubblicazione

della presente legge, avessero effettuata la ritenzione pel 1792 in una misura inferiore a quella fissata dall' articolo precedente, saranno autorizzati a farsi restituire sino alla concorrenza del montante di detta ritenzione fissata dal presente decreto.

Legge concernente la redenzione successiva e separata de' diritti eventuali non soppressi e de' diritti fissati; relativa al modo di conversione della decima campale ed altri carichi della stessa natura in una rendita fissa annuale; all' estinzione della solidarietà, e del modo della redenzione dei censi, rendite ed altri carichi solidarj; alla prestazione de' canoni fissati per l' avvenire, ed il pagamento di quelli maturati dal 1789 *sino al* 1791 *inclusivamente.* — Del 20 agosto 1792.

TITOLO VIII.

Della prescrizione de' canoni fissati per l'avvenire, e del pagamento di quelli già maturati e scaduti dal 1789 *fino al* 1791 *inclusivamente.*

Art. I. Gl'interessi da maturarsi di censi, canoni, come pure di rendite fondiarie per lo addietro perpetue, si prescriveranno all' avvenire col decorso di cinque anni, a contare dal giorno della pubblicazione del presente decreto, ove non siano stati conservati in virtù della ricognizione del debitore, od in forza di atti giudiziali.

II. Nondimeno la prescrizione pei diritti corporali ed incorporali appartenenti a dei particolari, è e rimarrà sospesa dal 2 novembre 1789 sino al 2 novembre 1794, senza che la si possa allegare per alcuna parte del tempo che sarà scorso durante il periodo de' detti cinque anni, sia pel capitale de' detti diritti, sia per gl' interessi conformemente a quanto venne deciso riguardo agli stessi diritti appartenenti alla nazione col decreto del 1 luglio 1791. Sarà lo stesso de' debitori de' canoni, riguardo ai quali la prescrizione è e rimarrà sospesa durante lo stesso spazio di tempo.

III. I debitori d'interessi di censi, rendite, decime campali ed altri carichi annui, di qualunque natura essi siano, scaduti nel 1789, 1790 e 1791, avranno la facoltà di liberarsi in tre pagamenti eguali nella seguente maniera:

Eglino saranno obbligati a pagare da quest' anno un terzo del montante de' predetti interessi alla scadenza del termine ordinario; un terzo al medesimo termine nel 1793, e l'ultimo terzo a pari termine nel 1794, senza pregiudizio dell' annata corrente, e di

quelle da scadere, le quali si pagheranno ai termini fissati.

IV. Tutte le disposizioni del presente decreto saranno egualmente comuni a tutti i diritti fissi o casuali, di qualunque natura essi siano, appartenenti o che apparterranno alla nazione, ovvero che dipendessero dai demanj così detti per lo addietro della corona.

V. Tutti i decreti anteriori relativi alla redenzione de' censi, canoni ed altri diritti fissi o casuali, egualmente che le rendite fondiarie per l'addietro perpetue, alle quali non è derogato dal presente decreto, continueranno ad essere osservate ed eseguite.



Decreto che sopprime tutte le rendite feudali.
Del 17 luglio 1793.

Art. I. Tutti i canoni per lo innanzi feudali, diritti censuali, fissi e casuali, compresi pur quelli conservati dal decreto del 25 agosto ultimo scorso sono soppressi senza veruna indennità.

II. Sono eccettuate dalle disposizioni dell' articolo precedente le rendite o prestazioni puramente fondiarie e non feudali.



Legge sulle rendite vitalizie dichiarate debiti nazionali. — Del 23 fiorile anno 2 della repubblica.

Proibizione di vendere, cedere, o dividere le rendite vitalizie.

Art. I. A datare da questo giorno a Parigi, ed entro dieci giorni pel resto della repubblica, nessun titolo di credito vitalizio sulla repubblica, di qualunque natura esso sia, potrà essere negoziato, venduto, cesso, trasferito nè diviso, tanto direttamente quanto indirettamente, sotto pena di nullità dell'atto di vendita, negoziazione, cessione, trasporto o divisione, e di 300 franchi di multa pagabili dal proprietario, compratore, notajo, sensale di cambio od altro agente che avesse partecipato alle predette vendite, cessioni, trasporti, negoziazioni o divisioni.

II. Parimenti datando dalle stess' epoche, è proibito agl' impiegati nell' ufficio del registro di registrare alcun atto di vendita, negoziazione, trasporto o divisione vietato dall'articolo precedente, sotto pena di 1000

franchi di multa, e della destituzione dai loro impieghi.



Legge relativa ad una proposizione sul modo di regolamento della redenzione delle rendite fondiarie constituite in grani prima del 1789. — Del 7 nevoso, anno 3 della repubblica.

La convenzione nazionale, sulla proposizione di un membro, decreta, che venga inserito nel bollettino delle leggi il suo decreto del 15 brumale anno 2, e che detto inserimento terrà luogo di pubblicazione.

Decreto così concepito :

Un membro propone di decretare che la redenzione delle rendite fondiarie costituite in grani prima del 1789, e che ad oggetto di diminuire i diritti di controlleria, non sono state portate al loro vero valore negli affitti perpetui, venga regolata come se questi affitti non contenessero la stima. Questa proposizione è combattuta, e la convenzione nazionale l'ha rigettata coll'ordine del giorno.

Legge che dichiara che il numerario in oro ed in argento è mercanzia, ed autorizza l' aprimento de' luoghi conosciuti sotto il nome di Borsa. — Del 6 fiorile anno 3.

Art. I. L' articolo 1 del decreto 11 aprile 1793, portante che il numerario dell' repubblica in oro ed in argento non è mercanzia, è rivocato.

II. Cotesta mercanzia non potrà essere esportata, se non che previa cauzione di far rientrare, pel suo valore, dei generi di prima necessità, conformemente al decreto del 7 nevoso.

III. Il governo è autorizzato a continuare a saldare ciò che può o potrà esser dovuto in oro e in argento con degli assegnati, per l' ammontar del valore, secondo il corso.

IV. Il comitato delle finanze è incaricato di prendere tutte le misure necessarie alla esecuzione del presente decreto.

Legge che determina il modo del pagamento degl' interessi di rendite e porzioni tra particolari, ed autorizza la ritenzione del quinto. — Del 15 piovoso anno 5.

Art. I. Gl' interessi delle rendite tanto perpetue che vitalizie e delle porzioni, egualmente che gl' interessi dei capitali esigibili dovuti tra particolari, fondati sopra dei titoli aventi una data anteriore al 1 lu- 1790, scaduti a tal epoca, e che possono ancora esser dovuti, come pure quelli scaduti dopo il 1 vendemmiale anno 5, e che scaderanno all'avvenire, potranno esser pretesi, al momento della pubblicazione del presente decreto, in numerario metallico.

II. Si pagheranno allo stesso modo gl'interessi delle rendite e pensioni, egualmente che gl' interessi di capitali esigibili, i di cui titoli sono stati creati nell'intervallo tra il 1 luglio 1790 ed il 1 vendemmiale anno 5, allorchè si sarà stipulato che siano pagabili in numerario metallico, o allorchè dessi rammenteranno dei creditori che avevano una data sia autentica, sia riconosciuta dal debitor anteriore al 1 luglio 1790.

III. Le rendite ed altre prestazioni stipulate in grani, derrate o merci, continueranno ad esser pagate in natura ai termini convenuti fra le parti.

IV. Le convenzioni relative alle ritenziozioni da farsi sulle rendite, pensioni e interessi in quistione, avranno la loro esecuzione.

In mancanza di stipulazione, esse saranno regolate, quanto agl' interessi scaduti avanti il 1 luglio 1790, secondo le leggi allora vigenti; e per quelli scaduti dopo il 1 vendemmiale anno 5, al quinto, quanto agl'interessi ed alle rendite perpetue, ed al decimo rapporto alle pensioni delle rendite vitalizie.



LEGGE *relativa al modo di pagamento degl' interessi di rendite e pensioni.* — Del 26 brumale anno 6.

Art. I. La sospensione risultante dalla legge 29 messidoro anno 4, per il pagamento degli arretrati, delle rendite e pensioni, e degl' interessi in corso, è levata.

II. Gl'interessi correnti e decorsi delle rendite perpetue e vitalizie e delle pensioni, qualunque sia la loro origine, ch' ebbero corso dal primo luglio 1790 sino al primo gennajo 1791, o sino all'introduzione della carta monetata nei paesi enunciati all' art. III. della legge sopra le transazioni anteriori al suo decadimento, e che potessero ancora esser dovuti, si pagheranno in numerario metallico, senza veruna riduzione.

III. Gl'interessi ed arretrati derivanti dalle medesime obbligazioni, che decorsero dal primo gennajo 1791, o dopo l' introduzione della carta monetata nei paesi di cui si parla nell' art. precedente, sino alla pubblicazione della legge 29 messidoro anno 4, saranno pagati in numerario metallico, giusta la riduzione che ne verrà fatta ad ogni epoca di decadimento, che presenterà la tabella, senza riguardo ai termini di scadenza stipulati, e senza derogarvi per l'epoca dei pagamenti futuri.

IV. Quelli che sono dovuti, tanto in virtù di obbligazioni anteriori all'epoche surriferite, quanto di obbligazioni d' una data posteriore per capitali non reducibili, e che

che decorsero dal giorno della pubblicazione della legge 29 messidoro anno 4, egualmente che quelli che scaderanno per l'avvenire, saranno del pari pagati in numerario metallico.

V. Quanto poi a quelli ch'ebbero corso dal dì della pubblicazione della predetta legge 29 messidoro anno 4, e che decorreranno per l'avvenire, procedenti da capitali suscettibili di riduzione, essi saranno pagati in numerario metallico, soltanto però per la totalità degl'interessi che risulteranno dal capitale, ridotto a norma della tabella di riduzione.

VI. Gl'interessi ed arretrati di qualunque natura che decorsero dal 12 nevoso anno 3, sino alla pubblicazione della legge 29 messidoro anno 4, e che sono dovuti in virtù di alienazione di fondi rustici, boschi, mulini, ovvero in virtù di antidote, di dote, di diritti di successione, di legittima o anticipazione d'eredità, ipotecati e specialmente affetti e vincolati a fondi rustici, saranno pagati nel seguente modo, cioè:

Nel loro intiero, quelli il cui capitale

non sarà riducibile giusta la legge, e nella stessa guisa che sono stati o devevano esser pagati gli affitti dei beni rustici durante lo stesso intervallo di tempo, conformemente alla legge del 2 termidoro anno 3, ed altre susseguenti.

E quelli i di cui capitali saranno riducibili, nello stesso modo riguardo all'interesse derivante dal capitale ridotto.

VII. I boschetti e giardini di delizia, e quelli inerenti alle case di abitazione, non possono essere considerati come beni rustici; ma se un creditore della classe menzionata nell'articolo precedente, facesse la prova per iscritto che il proprietario, suo debitore, è stato pagato in tutto od in parte della locazione sul piede fissato dalla legge 2 termidoro ed altre susseguenti, gli interessi del suo credito gli sarebbero pagati nello stesso modo che fu pagata la parte così affittata e pagata; e ciò in proporzione del valore del bosco e giardino, comparativamente al valore del rimanente dell'immobile ipotecato, la di cui locazione non fosse stata pagata che in assegnati.

VIII. Interpretando in ciò che occorre il

vocabolo *scaduto* usato nella legge del 15 piovoso ultimo scorso relativamente al pagamento degl' interessi decorsi e correnti, allorchè tratterassi di pagare in numerario metallico, senza riduzione, affine di stabilire ciò che dovrà quindi esser pagato, si conterà giorno per giorno, senza avere riguardo ai termini di scadenza, e senza derogare a questi termini quanto all' epoca de' pagamenti futuri.



Legge *che fissa il modo di pagamento delle obbligazioni contratte durante il discredito della carta monetata.* — Dell' 11 frimale anno 6.

Art. XVII. Le somme, rendite e pensioni dovute a titolo di pura liberalità, mediante atto tra vivi od a causa di morte, ancorchè fossero vincolate ed affette a delle successioni aperte dopo la decadenza e lo scredito della carta monetata, saranno pagate in numerario metallico, salva la riducibilità delle anzidette somme, rendite e pensioni,

nel caso soltanto in cui essa è autorizzata dalla legge del 17 nevoso anno 2.



Legge relativa alle rendite fondiarie stabilite e assegnate sopra edifizj incendiati o sopra de' fondi devastati per effetto della guerra della Vandea. — Del 14 nevoso anno 6.

Art. I. I proprietarj di edifizj incendiati o demoliti, e di fondi devastati per effetto della guerra civile, conosciuta sotto il nome di guerra della Vandea, nei dipartimenti situati tra il mare e la riva sinistra della Loira, saranno esonerati per l'avvenire dalle rendite imposte sopra gli edifizj a cagione della remissione od abbandono del fondo, a cui verranno ammessi, nonostante qualunque clausola di somministrare e tener in corso la rendita od altre equivalenti.

II. Nel caso in cui il contratto di affitto perpetuo esprimesse alcuna delle clausole inibitive enunciate nell'articolo precedente, la domanda di abbandono dovrà essere pro-

mossa entro sei mesi dalla pubblicazione della legge, sotto pena di decadimento.

III. Le amministrazioni centrali, dietro il parere delle municipalità e de' preposti al registro ed in sequela di un processo verbale di stima, sono autorizzate a ridurre le rendite nazionali stabilite sopra edifizj incendiati o demoliti, od altri fondi devastati, in favore de' proprietarj che contrarranno l'obbligo di ristabilire, entro di un termine fisso, detti fondi o edifizj.

IV. Le stesse amministrazioni sono autorizzate a rimettere ai debitori, a titolo d'indennità nazionale, tutti o parte degli interessi di rendite maturati e scaduti dopo l'incendio, demolizione o devastazione degli edifizj o dei fondi predetti, in proporzione della diminuzione di valore accaduta a cagione di una forza irresistibile.

V. I tribunali vengono parimenti autorizzati a regolare, dietro la relazione de' periti, gl'interessi delle rendite scaduti durante la guerra, e dovuti da particolare a particolare sopra degli edifizj incendiati o demoliti negli stessi dipartimenti.

Legge concernente il modo del rimborso delle obbligazioni contratte durante lo scredito della carta monetata. — **Del 16 nevoso anno 6.**

Art. V. I debitori delle rendite perpetue avendo per causa un'alienazione d'immobili saranno tenuti, in caso di redenzione, a rimborsare il capitale in numerario metallico, ov'essi non preferiscano di adempiere le condizioni prescritte dall' art. VI. della sopraddetta risoluzione, riguardo ai prezzi delle vendite che sono dovuti a lunghi termini; ciò che saranno obbligati a scegliere ed a notificare ai loro creditori nel termine di due mesi a datare dalla pubblicazione della presente; ed in tal caso, quanto è stato prescritto dagli articoli I, II, III, IV e V della medesima risoluzione, sarà osservato onde determinare il capitale da rimborsarsi.

Legge concernente le vendite d' immobili durante il corso della carta monetata. — Del 16 nevoso anno 6.

Art. VII. Le rendite vitalizie create per causa d' alienazione d'immobili, lo siano o no state senza prefissione di capitale, ovvero mediante un capitale formante parte del prezzo di vendita, continueranno ad essere pagate in specie metalliche, e senza riduzione, ove il debitore non istimi meglio di resilir dal contratto, pagando gli arretrati; ciò che sarà obbligato di scegliere e di notificare nel termine di due mesi dalla pubblicazione della presente.

VIII. Riguardo alle rendite perpetue che hanno la stessa origine, esse saranno egualmente pagate in numerario e senza riduzione, sino alla loro redenzione.

IX. Quando il venditore si è riservato con una clausola espressa il godimento dell' immobile venduto durante un certo numero d' anni e mediante un prezzo di locazione corrispondente all' interesse eguale al prezzo della vendita stipulato in carta monetata,

l'ammontare della locazione, anche per gli arretrati che ne sono dovuti, è riducibile, a senso dei periti, nella stessa proporzione e maniera che lo sarebbe il capitale del sopraddetto prezzo, nel caso contemplato dagli articoli II. e III.



Legge concernente le disposizioni addizionali a quella relativa alle transazioni fatte al tempo della decadenza e discredito della carta monetata. — Del 27 termidoro anno 6.



Legge relativa alle rendite vitalizie create durante lo scredito della carta monetata. — Del 13 piovoso anno 6.



Legge portante proroga del termine accordato da quella del 13 piovoso intorno alla riduzione delle rendite vitalizie, i di cui capitali furono somministrati in carta monetata. — Del 26 pratile anno 6.

Legge dell' 11 brumale anno 7, pubblicata il dì 26.

CAPITOLO II.

Dei beni suscettibili d' ipoteca.

Art. VII. Le rendite costituite, le rendite fondiarie, e le altre prestazioni che la legge ha dichiarate redimibili, non potranno più all'avvenire esser colpite d'ipoteca.

TITOLO III.

Disposizioni relative alle ipoteche, privilegj e mutazioni del passato, ed alle alienazioni delle rendite costituite.

Art. LXII. Le iscrizioni per i diritti di ipoteca o privilegio acquistati avanti la promulgazione della presente sulle rendite costituite, le rendite fondiarie ed altre prestazioni di questa natura dichiarate redimibili dalle leggi, saranno fatte nel seguente modo, cioè; sulle rendite fondiarie, le prestazioni

reali, all' ufficio delle ipoteche ove si trovano situati gl' immobili sopra i quali esse sono state create;

E sulle rendite costituite, all'ufficio dell' ultimo domicilio del creditore delle predette rendite.

Consulta del consiglio di stato sulla soppressione delle prestazioni stabilite in forza di titoli costitutivi di canoni e diritti feudali. — Del 30 piovoso anno 2.

Il consiglio di stato, visti gli art. I e II della legge 17 luglio 1793 portante soppressione dei canoni o prestazioni in addietro feudali, diritti parimenti feudali fissi e causali, e che non eccettuano da siffatta disposizione che le rendite o prestazioni puramente fondiarie, e non feudali;

L' Art. VI della stessa legge, che ordina l' abbruciamento de' documenti costitutivi o riconoscitivi dei diritti soppressi dagli art. I e II;

Il decreto del 2 ottobre 1793, per il quale la convenzione, dietro la proposizione

di separare ciò che fosse puramente fondiario negli atti portanti concessione primitiva di fondi a titolo d'infeudazione o di censo, e di prorogare in conseguenza a sei mesi il termine fissato per l'abbruciamento dei titoli e documenti feudali misti, passa all'ordine del giorno, motivato sulla legge 17 luglio, relativa ai diritti feudali;

Il decreto del 7 ventoso anno 2 per cui la convenzione, sulla questione proposta, se l'amministrazione nazionale del registro e dei demanj potesse ricevere la redenzione offerta di una rendita qualificata fondiaria e feudale dal titolo primitivo d'affitto del fondo, contenente nel medesimo tempo un censo importante e laudemio, dichiara non esservi luogo ad esitare per aver essa già dichiarato, mediante la legge 17 luglio precedente, di voler sopprimere senza indenizzazione di sorta le rendite fondiarie ch'erano state create, anche per concessione di fondi con mescolanza di censo od altri segni di signoria o feudalità;

Considerando che se gli art. I e II della legge 17 luglio 1793, potessero lasciar qualche dubbio sopra l'oggetto e l'intenzione

dei legislatori, questi dubbj sarebbero pienamente levati dal decreto d'ordine del giorno 2 ottobre 1793; che il rifiuto di prorogare il termine fissato all' abbruciamento dei titoli costitutivi e riconoscitivi di signoria e di autorizzare la separazione di ciò che potesse essere puramente fondiario, annuncia chiaramente che la convenzione riguardava tutti i diritti qualunque stabiliti con questi titoli come soppressi, per effetto della lor commistione coi censi od altri segnali di feudalità;

Che il decreto del 7 ventoso anno 2, il quale dichiara non esservi luogo a dubitare sull' autorizzazione richiesta dall' amministrazione nazionale, onde ricevere un rimborso di rendita fondiaria, stipulata con un atto misto di censo, avrebbe terminato di togliere ogni incertezza, se avesse potuto esservene ancora;

Che tale è poi stata l' opinione costante del corpo legislativo, che venne a manifestarsi nell' anno 5 e nell' anno 8 nelle discussioni sopra i progetti presentati ad oggetto di stabilire una distinzione tra le rendite e prestazioni create con degli atti costitutivi

o riconoscitivi di signorìe, onde sottrarre alla soppressione quelle che si riguardavano come puramente fondiarie;

Ritenuto non essere possibile di non riconoscere intenzioni cotanto evidenti, e che non può esservi luogo ad interpretare disposizioni che non offrono veruna oscurità;

E' d' avviso che tutte le prestazioni, di qualunque natura esse siano, stabilite per mezzo di titoli costitutivi di canoni e diritti feudali, aboliti dal decreto 17 luglio 1793, sieno state parimenti soppresse, e che quindi non se ne potrebbe ammettere la domanda tendente a farle pagare, senza cangiare la legislazione.

CODICE CIVILE.

Articoli relativi alle rendite.

Art. 529. Sono mobili per determinazione della legge le obbligazioni e le azioni che hanno per oggetto somme esigibili od effetti mobili, le azioni od interessi nelle società di finanza, di commercio o d'industria, quand'anche appartengano a queste

società beni immobili dipendenti dalle stesse imprese. Tali azioni od interessi sono riputati mobili riguardo ai socj e pel solo tempo in cui dura la società.

Sono egualmente mobili per determinazione della legge le rendite perpetue o vitalizie, tanto sullo stato, quanto sui particolari.

530. Qualunque rendita perpetua stabilita in correspettività del prezzo d'un immobile, o come condizione della cessione di beni immobili fatta a titolo oneroso o gratuito, è essenzialmente redimibile.

E' nondimeno permesso al creditore di stabilire le clausole e le condizioni del riscatto.

E' parimenti permesso al medesimo di stipulare, che la rendita non gli possa essere rimborsata, se non che dopo un certo tempo, il quale non potrà mai eccedere trent' anni. Ogni stipulazione contraria è nulla.

1905. E' permessa la stipulazione degl'interessi nel semplice mutuo di danaro, di derrate, o di altre cose mobiliari.

1906. Il mutuatario che ha pagato interessi non convenuti, non può ripeterli, nè imputarli sul capitale.

1907. L'interesse è legale o convenzionale. L'interesse legale è fissato dalla legge. L'interesse convenzionale può eccedere quello fissato dalla legge, ogni qualvolta la legge non lo proibisce.

La misura dell' interesse convenzionale deve essere determinata in iscritto.

1908. La quittanza per il capitale rilasciata senza riserva degl' interessi, ne fa presumere il pagamento, e ne produce la liberazione.

1909. Si può stipulare un interesse mediante un capitale che il mutuante si obbliga di non ripetere.

In questo caso il mutuo si denomina *stabilimento di rendita.*

1910. Tale rendita può costituirsi in due maniere, in perpetuo o a vita.

1911. La rendita costituita in perpetuo è essenzialmente redimibile.

Possono soltanto le parti convenire che non si redimerà la rendita prima d'un termine, il quale non potrà eccedere dieci anni, ovvero senza che siane anticipatamente avvertito il creditore nel termine da esse determinato.

1912. Il debitore d'una rendita costituita

in perpetuo, può essere costretto alla redenzione;

1. Se cessa dall' adempiere alle sue obbligazioni pel corso di due anni;

2. Se tralascia di dare al creditore le cauzioni promesse nel contratto.

1913. E' pure ripetibile il capitale di una rendita costituita in perpetuo nel caso di fallimento o di prossima decozione del debitore.

1914. Le regole concernenti le rendite vitalizie sono determinate nel titolo dei *Contratti di sorte.*

1968. La rendita vitalizia può essere costituita a titolo oneroso, mediante una somma di danaro, mediante un effetto mobiliare valutabile, o un immobile.

1969. Può altresì essere costituita a titolo semplicemente gratuito, per donazione tra vivi, o per testamento. Deve in tal caso essere rivestita delle forme prescritte dalla legge.

1970. Nel caso dell' articolo precedente, la rendita vitalizia è soggetta a riduzione, se eccede la quota di cui è permesso di dispor-

disporre; ed è nulla, se è fatta a favore di persona incapace di ricevere.

1971. La rendita vitalizia può costituirsi, tanto sulla vita di quello che somministra il danaro, quanto su quella di un terzo, che non ha diritto alla rendita.

1972. Essa può costituirsi sopra la vita d'una o più persone.

1973. Può costituirsi a vantaggio di un terzo, benchè un altro ne abbia somministrato il prezzo.

In quest'ultimo caso, quantunque essa abbia il carattere d'una liberalità, non è però soggetta alle formalità richieste per le donazioni; eccettuati i casi di riduzione e di nullità espressi nell'articolo 1970.

1974. Ogni contratto di rendita vitalizia costituita sopra la vita d'una persona che al tempo del contratto già fosse defunta, non produce alcun effetto.

1975. Lo stesso ha luogo riguardo al contratto con cui la rendita vitalizia fosse stata stabilita sulla vita d'una persona inferma, la quale muoja entro venti giorni dalla data del contratto.

1976. La rendita vitalizia può costituirsi

in quella misura d' interesse che piacerà alle parti di stabilire.

1977. Quegli, a vantaggio del quale fu costituita una rendita vitalizia mediante un prezzo, può chiedere lo scioglimento del contratto, se il costituente non gli somministra le cautele stipulate per la sua esecuzione.

1978. La sola mancanza del pagamento delle pensioni maturate non autorizza quella in di cui favore è costituita la rendita vitalizia, a chiedere il rimborso del capitale, o a rientrare in possesso del fondo alienato: egli non ha che il diritto di far seqnestrare e di far vendere i beni del suo debitore, e d' instare perchè venga ordinato, quando il debitore non vi acconsenta, che col prodotto della vendita si faccia l' impiego d' una somma bastante per soddisfare le pensioni.

1979. Il costituente non può liberarsi dal pagamento della rendita con offrire il rimborso del capitale, e con rinunciare alla ripetizione de' frutti pagati; egli è tenuto a corrispondere la rendita, durante tutta la vita della persona o delle persone sopra la vita delle quali fu costi-

tuita, qualunque sia la durata della vita di tali persone, e per quanto onerosa abbia potuto divenire la prestazione della rendita.

1980. La rendita vitalizia è dovuta al proprietario in proporzione del numero dei giorni che ha vissuto.

Se però si è convenuto che fosse pagata anticipatamente, la rata anticipata si acquista dal giorno in cui è scaduto il pagamento.

1981. Non può stipularsi che la rendita vitalizia non sia soggetta a sequestro, se non quando essa è costituita a titolo gratuito.

1982. Non s'estingue la rendita vitalizia colla morte civile del proprietario; deve continuarsene il pagamento durante tutta la sua vita naturale.

1983. Il proprietario d'una rendita vitalizia non può chiedere le pensioni maturate se non giustificando l'esistenza sua, o della persona sopra la cui vita è stata costituita.

SENTENZE RIMARCABILI SOPRA LE RENDITE

Emanate dopo la pubblicazione del Codice civile.

15. nevoso anno 11. — *Il sequestro generale di tutti i nomi, diritti ed azioni, comprende egli la rendita fondiaria, oppure richiedesi un sequestro speciale?* — Decide che la rendita deve essere nominativamente sequestrata.

Il rimborso della rendita fondiaria è egli valido riguardo al creditore ipotecario del rimborso che non ha adempite le formalità prescritte dal titolo 6 del decreto del 18 decembre 1790? — Giudicato per l'affermativa.

Francesco Faix era debitore verso Benoist d'una rendita fondiaria di 300 fr.

Ai 7 marzo 1787, la vedova Bancel, creditrice di Benoist, formò contro di lui opposizione all'ufficio delle ipoteche.

Ai 17 novembre 1789, a richiesta della

vedova Bancel, sequestro generale de' beni di Benoist, nel quale viene espresso ch'ella sequestra *tutti i nomi*, *diritti ed azioni* del suo debitore. La rendita fondiaria non vi è nominativamente compresa.

11. Febbrajo 1793. Faix rimborsa a Benoist il capitale della rendita.

11. Nevoso anno 6. Continuazione e rinovazione del primo sequestro. La rendita fondiaria vi è nominativamente compresa.

Faix forma opposizione al sequestro in quanto esso comprende la rendita fondiaria ch' egli doveva originariamente, ma che fu estinta in virtù del rimborso.

La vedova Bancel domanda il rigetto di siffatta opposizione, e che sia dichiarato nullo il rimborso; in conseguenza ch' ei sia condannato in di lei confronto, e come se la rendita fosse tuttor sussistente.

Ai 4 germile anno 10, sentenza emanata dal tribunale di prima istanza d' Alais, la quale ammettendo l' opposizione di Faix, lo assolve dalle domande contro di lui promosse dalla vedova Bancel.

15. Nevoso anno 11. Sentenza pronunziata dal tribunale d'appello di Nismes, per la quale,

Considerando, 1.° che l'opposizione del 7 marzo 1787 era estinta col lasso di tre anni, conformemente all'editto del 1771, all'epoca della pubblicazione della legge 29 dicembre 1790; 2.° che il sequestro del 1789 non comprendeva quello della rendita sotto la denominazione de' titoli, diritti ed azioni, dovendo questa sorte di rendite essere nominativamente comprese nel sequestro che se ne fa, ed essendo necessarie alla loro validità alcune forme particolari; che ogni creditore il quale volesse conservare la sua ipoteca sopra questa sorte di rendite era obbligato a formare un'opposizione particolare in virtù dell' articolo 2 del titolo 6 della legge 29 dicembre 1790; che nè la vedova Bancel, nè verun altro creditore, hanno formata opposizione; che il sig. Faix non avendone trovata alcuna all'ufficio delle ipoteche, ha potuto validamente rimborsare la sua rendita conformemente alla predetta legge; il tribunale per siffatti motivi rigetta l'appellazione interposta dalla signora Bancel.

12. Piovoso anno 11. — *Una rendita fondiaria, stipulata come redimibile mediante un capitale determinato, conserva ella gli effetti derivanti da siffatta qualità, cosicchè il creditore della rendita sia dispensato dal fare opposizione al sigillo delle lettere di ratifica, come lo prescriveva l'editto del 1771, relativamente ai crediti ipotecarj e privilegiati, ai quali il venditore era tenuto?*

Siffatta quistione, sulla di cui affermativa non potevasi seriamente contendere, aveva nulladimeno provate alcune difficoltà, la cagione delle quali devesi attribuire al buon esito che avevano ottenuto in prima istanza coloro che si erano dichiarati per la negativa; ora questa soluzione, ch'era contraria alle massime dello statuto di Parigi e dell' editto del 1771, venne successivamente rigettata dal tribunale d'appello e da quello di cassazione nel caso seguente:

In brumale anno 3, Louguet vendè a Fortin 40 arpenti di terra per il prezzo di 50,000 franchi, pagabili dopo il conseguì

mento delle lettere di ratifica senza opposizione. Nell'enunciativa de' titoli originarj di proprietà era espresso che i detti 40 arpenti erano gravati d'una rendita fondiaria ed annuale di 500 franchi, a favore d'una certa signora Boucher, locatrice di terreni.

Fortin, non avendo avuta opposizione veruna per parte de' creditori al sigillo delle lettere, pagò il prezzo della vendita.

Dopo il lasso di quattro anni, la signora Seron e suoi figli, cessionarj della signora Boucher, spiegano la loro pretesa contro il nuovo possessore, chiedendo il pagamento delle annualità decorse dopo il suo acquisto, e di quelle che scaderanno all'avvenire, ov'egli non preferisca di rilasciare il fondo.

Fortin avendo fatto valere la sua garanzia contro Longuet, il tribunale civile del dipartimento della Senna con sua sentenza del 26 brumale anno 8 dichiarò gli attori inammissibili nelle loro pretese.

Sopra appellazione interposta, il tribunale sedente a Parigi, informa e dichiara la domanda ben fondata, ed accorda la garanzia contro il venditore.

Il suo giudizio fondavasi in questo, che Fortin aveva avuta una cognizione sufficiente dell'esistenza della rendita per la menzione che vi era fatta, e perchè questa rendita essendo stata costituita *in traditione fundi*, era quindi fondiaria, nè veniva ad essere liberata dal sigillo delle lettere di ratifica.

Fortin ricorre in cassazione, e sostiene che la sentenza violava, 1.° l'art. 7 per avere dichiarata esistente la rendita contenziosa, non ostante le lettere di ratifica ottenute senza opposizione.

2.° Gli art. 15 e 17 dello stesso editto, i quali impongono a tutti coloro che pretendono avere diritto di privilegio e d'ipoteca sopra gl'immobili, l'obbligo di formare opposizione all'ufficio delle ipoteche.

E' vero che si è opposto il fine dell'art. 7, che stabilisce una eccezione nella quale si è cercato stentatamente di classificare il caso attuale. Lo stesso tribunale d'appello se n'è prevalso; ma in quest'ultima disposizione avvi questione del fatto *di proprietà*, *servitù e diritti reali*, ai quali soltanto essa è unicamente limitata.

L' attore terminava coll' osservare che siffatta quistione era stata decisa a norma di un tal parere da due sentenze, una del 6 aprile 1781, e l'altra del 12 giugno 1787; sentenze che avevano limitata l'eccezione prescritta dall' articolo 7 dell' editto, *alle sole rendite feudali e consensuali*. Conformemente all' articolo 34, cotali rendite erano l' immagine del capitale del fondo alienato; anzi ne avevano la natura e gli effetti, a segno tale che in caso di alienazione, erano soggetti ai diritti di laudemio, al pari dell' immobile col quale erano incorporate in un modo inseparabile. Ora questa qualità distinta e particolare non si ritrova certamente in quella che forma l' oggetto della contestazione, poichè al momento del trasporto che ne fu fatto ai sigg. Seron, essa non fu assoggettata ad alcun diritto di questa specie all' epoca della sua mutazione.

Ella è una massima incontestabile, rispondevano i rei convenuti, che una rendita che è stata costituita *in traditione fundi* da quegli che l'ha alienata, è di sua natura fondiaria, e ne conserva gli effetti per un tempo indefinito. La sola prescrizione che

dicesi *longissimi temporis*, o la perdita assoluta della cosa, *totius rei interitus*, possono sole farla svanire: ora, nel caso in quistione, trovasi la condizione dell'alienazione del fondo unita alla stipulazione; non si richiede di più per imprimere alla rendita che è il prezzo della concessione il carattere e gli effetti d'una rendita fondiaria, o d'un *diritto reale*, come viene specificato dall'articolo 7 dell'editto del 1771. La menzione di un capitale o d'una facoltà di redenzione non sarebbero atte a distruggerne la natura, avvegnachè siffatta stipulazione particolare non è in alcun modo contraria all'essenza della rendita in se medesima, e che inoltre egli è manifesto aver voluto le parti, malgrado siffatta stipulazione di redenzione, conservarle il nome e gli effetti di rendita fondiaria, come ciò consta e risulta da' termini stessi della stipulazione. Dimostrato questo primo punto la sua applicazione a quella prima parte dell'editto, la quale dichiara, che i diritti *reali e fondiarj* non vengono tolti dal sigillo delle lettere di ratifica, si fa senza difficoltà di sorte, ed in modo incontestabile.

Onde sapere, disse il sig. Merlin ragionando su questo affare, se la vedova Seron dovesse fare la dichiarazione d'ipoteca al tempo che stipulossi la rendita a favore di Fortin, giova di ben fissarsi sull'indole del contratto medesimo.

Si scorge che mediante la somma di 50,000 franchi, Longuet aliena 40 arpenti di terra, e se ne riserva il godimento. Da siffatte clausole consta che l'art. del 19 brumale è un vero affitto perpetuo, o secondo l'espressione di Boutarie uno stralcio di proprietà. Poco importa, per sapere se la rendita sia costituita o fondiaria, il distinguere il caso in cui essa è redimibile, da quello in cui non lo è; giacchè la rendita fondiaria ripete il suo carattere dalla natura stessa del contratto. (*Pothier, affitto perpetuo*, *n.* 78.)

Una differenza essenziale che scorgesi fra queste due specie di rendita, è che gl'interessi dell'una sono soggetti alla prescrizione di cinque anni, dovecchè quelli dell'altra non si prescrivono che col decorso di trent'anni. L'art. 119 dello statuto di Parigi ha consacrata questa differenza; quasi

tutti i dottori l'hanno adottata. Renusson, nel suo Trattato de' *beni proprj*, asserisce potervi essere delle rendite perpetue redimibili, e tuttavia fondiarie *cap.* 10, *sez.* 10, *n.* 30; *cap.* 3 e 5; ed è su tal fondamento che il tribunale di cassazione ha annullata li 11 vendemmiale scorso una sentenza del tribunale d'appello di Caen, che aveva trasandati questi principj, ed erasi allontanato da queste massime.

E' dunque provato che nel caso proposto il contratto è meno una vendita che un affitto perpetuo. Longuet esigeva meno un prezzo determinato che degl' interessi: ecco ciò che, giusta il nuovo Denisart, distingue essenzialmente la rendita detta *costituita* dalla rendita fondiaria; tale era già la dottrina di Loyseau.

La seconda questione da esaminare, diceva M. Merlin, è quella di sapere se sotto il regime ipotecario del 1771 le lettere di ratifica togliessero i pesi o rendite fondiarie che non erano state dichiarate.

Si citano a vero dire delle sentenze che decisero per l'affermativa; esse sono del 6 aprile 1781, e 12 giugno 1787. Prima di

tutto quest'ultima non si trova che nella fantasia dell'attore in cassazione; la prima è per verità riferita nella gazzetta dei tribunali; ma ad ogni pagina che si legge di questa gazzetta si rimane convinti che il suo autore non conosceva tampoco i primi elementi del diritto; e cotali sentenze ove fossero state denunciate al tribunale supremo sarebbero state infallibilmente cassate. Perciochè qual era l'effetto delle lettere di ratifica? Quello, giusta l'art. 7 dell'editto, di liberare il fondo acquistato dai debiti dei precedenti proprietarj; ma secondo Loyseau, titolo dell'abbandono del fondo num. 12, una rendita fondiaria è dovuta dal fondo stesso, e non dalla persona. Laurière, sopra l'art. 87 dello statuto di Parigi osserva che una rendita di questa natura è una *delibazione* di fondo. Pothier, trattato dell'affitto perpetuo num. 19 tiene lo stesso linguaggio; dunque le lettere di ratifica non possono togliere e purgare che i soli pesi e privilegj personali; dunque i carichi e rendite fondiarie sussistono anche in mancanza di denuncia o di opposizione.

Invano crederebbesi trar partito dall'art.

34 dell'editto, il quale enumerando i diritti conservati non parla punto della rendita fondiaria: *inclusio unius est exclusio alterius*; ma noi abbiamo diggià provato, e voi avete deciso con sentenza del 3 piovoso anno 10 (sezione delle istanze), che questa massima doveva essere molto ristretta, altrimenti essa degenererebbe in abuso.

12 *Piovoso anno* 11. Sentenza per la quale, atteso che giusta l'art. 7 dell'editto del 1771 le lettere di ratifica non liberano che i diritti personali al venditore, e non i pesi fondiarj;

Atteso che la rendita degli eredi Seron era sufficientemente nota a Fortin acquirente, il tribunale rigetta il ricorso.

Allorchè in una eredità si rinvengono dei beni gravati d'una rendita fondiaria, l'erede può egli portare in deduzione del valore di questi beni, l'ammontare del capitale di detta rendita?

La negativa è stata consacrata da una decisione del tribunale di cassazione del 13 nevoso anno 11.

Giuseppe Bacon aveva raccolta l'eredità d'un altro Giuseppe Bacon di lui zio morto nel 1790. Egli non aveva peranco fatta nell'anno 3 la dichiarazione dei beni derivanti da questa eredità.

Nel dì 9 brumale seguente il ricevitore del registro a Saint Silvin ordinò contro di lui un decreto d'arresto onde obbligarlo al pagamento d'una somma di 600 franchi per diritto semplice, e qualche cosa di più del mezzo diritto per la dichiarazione da farsi dell'eredità di Giuseppe Bacon.

Il 27 fiorile susseguente si è proceduto, in esecuzione di tal decreto ad un sequestro mobiliare.

Il dì 30 termidoro dello stesso anno il debitore fece significare al ricevitore, che dopo l'apertura dell'eredità di suo zio egli si era presentato all'ufficio del ricevitore per ivi fare la dichiarazione dei beni da lui ereditati offrendo di pagarne i diritti in ragione di un franco per cento del prodotto, dedotto l'usufrutto di cui erano gravati; che secondo i roli delle contribuzioni il reddito dei beni a lui pervenuti ascendeva

deva alla somma di 143 franchi, 15 centesimi; ma ch'eravi luogo a dedurre il montante del prodotto d'una rendita fondiaria proveniente dall'infeudazione de' fondi a lui pervenuti, e che mediante tal riduzione il prodotto netto non ammontava che alla somma di 78 fr., 15 cent.

Sopra una siffatta offerta impegnossi un' istanza tra l'amministrazione del registro ed il debitore, promossa nanti il tribunale del circondario di Falaise;

Questo tribunale con sentenza del 7 ventoso anno 9 dichiarò valida e legale la dichiarazione contenuta nella citazione del 30 termidoro anno 3, e le offerte del reo convenuto sufficienti, condannandolo ad effettuarle nel termine d'una decade.

Ricorso in cassazione per parte dell'amministrazione. Il tribunale supremo emanò il seguente decreto:

Visto l'articolo 5 della legge 19 dicembre 1790, così concepito:

» Riguardo agli atti portanti trasmissione
» di proprietà o d'usufrutto a titolo gra-
» tuito, il diritto di registratura verrà re-

» golato, quanto agl'immobili reali, giusta la
» dichiarazione che le parti saranno obbli-
» gate a fare, di quello che questi immo-
» bili pagano di contribuzione fondiaria, e
» nel rapporto del capitale al 25 per cento
» della rendita di detti beni. »

Visto l'articolo 8 della quarta sezione concernente la tariffa fissata da detta legge, e portante :

» Sono soggette al diritto di 20 soldi
» per 100 le dichiarazioni che sono obbli-
» gati di fare ec. »

Considerando che dall' art. 5 di detta legge chiaramente risulta, che la contribuzione fondiaria serve di base alla percezione del diritto di registratura degli atti portanti trasmissione di proprietà a titolo gratuito ;

Che è incontestabile che un contribuente tassato non sarebbe ammesso a domandare lo scarico della sua contribuzione fondiaria, ov'egli si prevalesse unicamente de' pesi che potessero essere inerenti agl' immobili tassati d'imposta ;

Che deve essere, a più forte ragione, la stessa cosa, riguardo al diritto di registra-

tura, il quale, stabilito una volta sulle basi create dalla legge; non può più ricevere alcuna alterazione o modificazione;

Che l'art. 8 della quarta sezione della prima classe della tariffa è senza applicazione alla causa;

Che questo articolo non è difatti applicabile che a quelle persone che hanno acquistato sopra de'beni immobili un semplice usufrutto, mentrechè trattasi nella causa attuale d'una proprietà acquisita in via di successione in linea collaterale;

Che risulta inoltre da questo articolo che nel caso di un semplice usufrutto toccato per eredità, i diritti sono dovuti a norma della dichiarazione sull'intiero valore dei beni, senza che siavi luogo a fare veruna deduzione, a motivo de'pesi che vi possono essere.

Il tribunale per siffatte ragioni cassa ed annulla la sentenza pronunciata dal tribunale civile del circondario di Falaise, li 17 ventoso anno 9.

15. Germinale anno 11. — *Le rendite fondiarie son' elleno soggette ad estinguersi per la confusione o consolidazione al pari di tutte le obbligazioni in generale?*

Cotali diritti rimangono eglino soltanto sospesi per tutto quel tempo che dura la confusione o la consolidazione?

Francesca Mignon, vedova Grimault, ha ceduto, con atto del 1 luglio 1793, a Pietro Grimault di lei figlio la metà dei mobili ed acquisti dipendenti dalla comunione tra lei e suo marito, mediante una rendita fondiaria e perpetua di 600 franchi, creatale dal di lei figlio sopra tutti i suoi beni.

Morta la medesima, Pietro Grimault raccoglie nella sua eredità la rendita di 600 franchi; esso muore poco dopo la di lui madre, lasciando per erede un unico figlio, che anch' egli poco dopo sen muore.

L' eredità di questo fanciullo venne a dividersi fra i suoi eredi paterni, e quelli di Francesca Chauvin, di lui madre. Cotal successione essendosi aperta avanti la rivoluzione, era in conseguenza soggetta alla regola *paterna paternis*, *materna maternis*.

In virtù di questa regola, propria dello statuto del paese, i rappresentanti di Francesca Mignon reclamarono nella successione di Pietro Grimault, secondo di tal nome, la rendita fondiaria di 600 franchi, creata come sopra.

Sentenza del tribunale di Bressuire del 3 ventoso anno 12, che ammette le lor conclusioni, per il motivo « che la rendita di 600 franchi, creata in favore di Francesca Mignon, non si è estinta alla di lei morte, quantunque passata in testa di Pietro Grimault, di lei figlio, che n'era il debitore; che questa rendita rappresentativa dei fondi che ne sono gravati, è stata solamente sospesa per il concorso delle due qualità di debitore e di creditore, che vennero ad unirsi in lui dopo la morte di suo padre; che questi non avendo lasciato alcun erede diretto, siffatta rendita, che è della stessa natura che avrebbero avuta i beni che ne sono gravati, se non fossero stati venduti, appartiene alla linea Mignon, nella stessa guisa che questi beni sarebbero stati devoluti come proprj derivanti dalla linea materna nella persona di suo padre, e proprj di origine

antica cadenti sopra la di lui testa, che questa seconda trasmissione a titolo ereditario, non ha potuto cangiar la natura di tali beni che furono divisi giusta la regola *paterna paternis*, *materna maternis*, e devoluti alla linea che li aveva trasmessi alla famiglia Grimault fino al momento in cui la legge ha cangiato l'ordine antico delle successioni. »

Appellazione per parte degli eredi paterni.

« Onde decidere questa importante quistione, disse il commissario del governo, bisogna formarsi delle idee rette tanto sulla confusione, quanto sulla consolidazione.

« La confusione è l'estinzione d'un obbligo, o l'estinzione di un credito che si effettua per la riunione delle due qualità incompatibili di debitore e di creditore.

« La consolidazione è anch'essa l'estinzione di un diritto reale o incorporale che si effettua per la riunione nella stessa mano e del diritto imperiale e della cosa sopra la quale è fondato il diritto.

« La consolidazione non è dunque altra cosa, propriamente parlando, che la confusione; quindi è che quasi tutti gli autori le confondono insieme, e quei pochi che ammet-

tono tra loro qualche differenza, la fondano piuttosto sopra sottigliezze metafisiche, che sopra motivi solidi e reali.

« Non fa d'uopo che di fare la seguente domanda. L'atto che riunì in una sola mano il diritto reale ed il fondo che n' era gravato, era egli perpetuo o rivocabile? Nel primo caso, il diritto è irrevocabilmente distrutto; nel secondo, ei non è che sospeso. Se l' atto è stato rescisso o annullato da un motivo qualunque, esso riprende una novella esistenza a vantaggio del creditore, perciocchè s' egli è vero che *res sua nemini servit*, ciò non devesi intendere che *quandiu est sua*.

« La rendita che Pietro Grimault doveva a sua madre, non l' ebbe certamente in donazione; ma come suo erede ei l' ha raccolta nella di lei successione; è dunque il solo titolo di erede che ha operato nelle mani di Pietro Grimault la riunione del diritto fondiario e del fondo che si è assoggettato. La consolidazione, per parlare il linguaggio di Lebrun, è stata assoluta; e come le eredità debbonsi prendere e dividere nello stato in cui si trovano, così è ridicolo il

voler dividere nell' eredità di Pietro Grimault figlio, un diritto fondiario che estinguesi colla vita del padre.

Sentenza del 15 germinale anno 11, che adottando questi motivi, ha riformata quella del tribunale di Bressuire, e rigettata l' istanza degli eredi Mignon.

---

2. Ventoso anno 12. — *Il creditore della rendita fondiaria, stabilita sopra di un fondo, può egli reclamare la propria rendita contro l' acquirente di detto fondo che lo ha liberato da questo peso?*

16. Vendemmiale anno 7. Filippo Tayole e il di lui zio affittano, a titolo di locazione perpetua, una possessione, mediante l' annua rendita di 146 franchi, a favore di Giuseppe Bertrand.

Il fondo affittato è venduto a carico del conduttore mediante spropriazione forzata.

Nella graduazione del prezzo si presenta Tayole, e conclude che il fondo sia a lui venduto in natura, od almeno che l' aggiu-

dicatario sia tenuto a continuargli la prestazion della rendita.

L'aggiudicatario conclude, che nel caso in cui la domanda di Tayole venisse ammessa, egli fosse autorizzato a conservare nelle sue mani il capitale rappresentativo della rendita.

I creditori inscritti oppongono a Tayole che egli non è inscritto, e che quindi non ha alcun diritto sul fondo in quistione.

Tayole replica, che la rendita fondiaria è fra le mani del locatore un diritto di proprietà, una porzione di proprietà da lui riservata sul fondo concesso a rendita; che la trascrizione non toglie i diritti di proprietà; che quindi l'acquirente non può opporgli il difetto d'inscrizione.

22. *Piovoso anno* 11. Sentenza del tribunale di prima istanza di Nimes, che rigetta la domanda di Tayole.

2. *Ventoso anno* 12. Sentenza del tribunale d'appello di Nimes, per la quale,

Considerando che, giusta l'art. 2 della legge 11 brumale anno 7, l'ipoteca non prende rango, ed i privilegj sopra gl'immobili non hanno effetto che in forza della

loro inscrizione, salve le eccezioni determinate dall'art. 11; che il §. 3 del titolo 14 non preferisce nella classificazione i precedenti proprietarj, i diritti de'quali saranno stati mantenuti giusta le forme indicate dalla stessa legge per ciò che sarà loro dovuto del prezzo, o per i pesi che ne tengono luogo; che l' art. 17, il quale prescrive le forme dell' iscrizione per parte del creditore, porta, ch'egli presenti il titolo od una copia autentica per tutte le altre ipoteche fuorchè quelle che sono legali; ed alla fine del §. 5 dello stesso articolo, che il petente sarà tenuto a dichiarare la somma in numerario a cui egli fa ascendere le rendite e prestazioni per le quali egli la inscrive; che dalla combinazione di questi tre articoli risulta, che il proprietario della rendita di un fondo affittato è obbligato a far inscrivere il suo credito per mantenere i suoi diritti, e che ov' egli non abbia adempito a questa formalità, è decaduto dal suo privilegio e dalla sua ipoteca; che la necessità dell'inscrizione risulta eziandio dal disposto dell'art. 39, il quale prescrive che nel caso in cui i privilegi non fossero stati

inscritti avanti la scadenza del termine dalla legge fissato, essi degenereranno in semplice ipoteca, nè avranno rango o situazione che dal giorno della loro inscrizione.

Che invano si oppongono le disposizioni dell' art. 29 della stessa legge, il quale ingiunge ai conservatori delle ipoteche di fare, al tempo della trascrizione, l' inscrizione pure de' crediti *non per anco inscritti*, i quali risultassero dal documento di mutazione a favore del precedente proprietario, sia pel totale o parte del prezzo, sia delle prestazioni che ne tengono luogo. Cotali disposizioni si oppongono egualmente alle pretese dell' antico proprietario; le parole, *non per anco inscritti*, gl' indicano la necessità di vegliare alla conservazione del suo privilegio ed ipoteca, e gli fanno un dovere di non riposarsi sulla trascrizione che l' acquirente può anche non fare, come nel caso presente; e se in questo caso la possessione affittata fu rivenduta sia da quest' ultimo, sia dall' autorità giudiziale, l' ipoteca del primo proprietario è perduta, ma per di lui colpa, giacchè ha trascurato di prendere l' iscrizione, e d' invigilarvi, non

dovendo riposare sulla vigilanza del conservatore, il quale non è obbligato ad averla quando il primo proprietario ha mancato di procedere alla trascrizione del contratto da cui emerge la prova del credito. Tale è la dottrina del tribunale di cassazione, esposta nelle riflessioni della commissione incaricata de' rilievi ed osservazioni sul Codice civile, p. 311.

La sentenza di questo tribunale, dell' 11 piovoso anno 11, non è applicabile al caso della causa: essa ha deciso che ogni rendita fondiaria era un peso reale inerente al fondo sul quale era stata stabilita *in traditione fundi*, e che i proprietarj d'una tal rendita, a termini dell' art. 7 dell' editto del 1771, non erano obbligati, per conservare i loro diritti, ad adempiere la formalità dell' opposizione. Nel caso attuale non trattasi già dell' esecuzione dell' editto 1771, ma bensì di quella della legge 11 brumale anno 7, che ha stabilito un nuovo diritto, e che nelle sue disposizioni precedentemente riferite ha assoggettati i proprietarj di tali rendite all'inscrizione al pari di tutti gli altri, nè ha fatta altra ecce-

zione che quella prescritta dall' art. 11; nella quale i locatarj (perpetui) non si trovano punto compresi.

Per così fatti motivi, il tribunale rigetta il gravame del signor Tayole.

---

2 Piovoso anno 13. — *Se l' inscrizione sia necessaria alla conservazione delle rendite fondiarie. Quid! allorchè avvi delegazione di queste rendite?*

L' inscrizione, ex officio, conserva ella i diritti degli antichi proprietarj, o soltanto dell' ultimo?

Vendita fatta da Desminieres a Godu di una casa, mediante una rendita fondiaria di 57 franchi; il compratore la rivende a Fradin, col patto di pagare la rendita. — Trascrizione per parte di Fradin. — Contestazione fra Desminieres ed i creditori di Godu. — Sentenza di prima istanza conforme alla domanda, che ordina all' acquirente di versare nelle lor mani l' intiero,

prezzo, senza avere riguardo alla rendita dovuta a Desminieres, per aver questi mancato di prendere inscrizione. — Appellazione per parte di Desminieres.

Egli sostenne, 1. che la rendita fondiaria non era, come l'ipoteca, un semplice *jus in re*, ma bensì un *jus dominii*; che quando vi è stata tradizione del fondo con questo peso, esso era talmente inerente alla proprietà, che ne formava una parte essenziale: egli citò Boucher d'Argis, Brochard, sull'editto del 1771, e d'Hericourt, il quale dice che il locatore conserva la proprietà diretta, ed il locatore non ha che la proprietà utile.

Ora, dacchè esiston de' mezzi di conservare le ipoteche, si è sempre tenuto come principio, che non vi è bisogno d'usarne per conservare la proprietà, *che non può mai essere purgata* nè per lettere di ratifica, nè per trascrizione. D'altronde, giusta l'art. 28 di questa legge, » la trascrizione » trasmette all'acquirente i diritti che il » venditore aveva alla proprietà dell'immo- » bile. »

2. Le rendite fondiarie ritrovansi nello

stato medesimo sotto la legge di brumale come sotto l'editto del 1771: la lor condizione non è peggiorata; nè si è mai dubitato sotto di questo editto, ch'esse non fossero un vero diritto di proprietà, e che esse non potevano mai essere liberate. Se esse non potevano esserlo in virtù di lettere di ratifica, come mai lo potrebbero essere in forza della trascrizione che sottentrò in loro vece?

3. Sotto l'editto del 1771, era di pratica che la delegazione tenesse luogo di opposizione; dev'essere lo stesso riguardo all'inscrizione.

4. Finalmente quando non si considerasse la rendita fondiaria che come un credito privilegiato, come un diritto di preferenza, essa sarebbe tuttavia conservata dalla trascrizione, giusta il precitato art. 29.

L'appellato disse che le rendite fondiarie non erano considerate come un diritto di com-proprietà, soprattutto dopo il decreto del parlamento di Parigi 6 aprile 1781, riferito nel repertorio di giurisprudenza, *voc.* ipoteca. Che ne sarà egli oggidì che tutte le rendite, comprese pur le fondiarie, sono

state mobilizzate? Diritti puramente mobiliari posson eglino essere riguardati come formanti parte d'una proprietà?

Questo non è tampoco un credito privilegiato, poichè non è compreso tra quelli enumerati negli art. 11 e 12: quindi non essendo privilegiato, questo credito scende nel rango dei debiti ipotecarj semplici.

Quanto alla delegazione non v'ha dubbio che l'acquirente non sia tenuto in faccia al delegato, quando non vi siano creditori inscritti, conciossiachè egli siasi costituito personalmente debitore della rendita; ma in faccia ai creditori inscritti, questa delegazione è *res inter alios acta.*

Sarebbe un mal intendere l'art. 29 lo stenderne le disposizioni agli antichi proprietarj dell'immobile venduto. La legge ha detto, *al precedente proprietario*, e *non ai precedenti proprietarj.* Il senso gramaticale indica bastantemente la correlazione immediata ed esclusiva fra l'acquirente ed il venditore.

Conformemente a questi principj fu pronunciata, il dì 2 piovoso anno 13, una sentenza

tenza riformatrice di quella che fu proferita in prima istanza:

Ritenuto, 1.° che Desminières non era il precedente od ultimo proprietario di cui parla l'articolo 29 della legge 11 brumale anno 7.

2.° Che ogni creditore di rendita costituita o fondiaria, che non ha domandata iscrizione nel tempo della legge per la sua conservazione, ha perduto il suo privilegio e trovasi preceduto dal creditore posteriore in ipoteca, il quale si è sottomesso alla legge ec.

5 Germinale anno 13. — *Le rendite fondiarie, create negli affitti a censo, ma con distinzione del censo, son' elleno comprese nella soppressione pronunciata dalle leggi abolitive del regime feudale?*

Il signor Petit du-Mottet dà ad affitto perpetuo al signor Chocat un mulino, e nel contratto si ritiene un canone feudale per addizione alla rendita.

In sequela al rifiuto del signor Chocat di continuare la rendita, che pretende abolita dalle leggi relative alla feudalità, il signor Petit-du Mottet ottiene, al tribunale d' Auxerre, una sentenza che lo condanna a pagarne le annualità decorse, a motivo che la rendita ed il canone feudale, benchè creati collo stesso atto, erano tuttavia stipulati in due clausole separate, che non permettevano di confonderle insieme.

Una sentenza della corte di Parigi del 12 firmale anno 10 l'avea confermato.

Sopra ricorso del signor Chocat, sentenza del 5 germile anno 13, sezione civile, per la quale:

La corte, aderendo al parere del signor Merlin, procurator generale; visti gli art. 1, 2, 6, e 7 della legge del 17 luglio 1793, ed i decreti d'ordine del giorno del 2 Ottobre 1793 e 7 ventoso anno 2; considerando che dal complesso di tutte queste disposizioni di legge risulta che il legislatore non ha riguardate come puramente fondiarie, e per conseguenza esenti dalla soppressione le rendite fondiarie che venissero create, e mediante uno stesso titolo insie-

me a delle rendite feudali; ma che ha voluto al contrario che in questo caso la soppressione delle rendite feudali traesse seco quella delle rendite fondiarie; considerando che la rendita fondiaria il cui pagamento veniva richiesto nel caso attuale, era stata creata con un atto di concessione del fondo, che conteneva nello stesso tempo stipulazione di censo e di rendite feudali; d'onde segue che confermando la sentenza di prima istanza del 5 fruttidoro anno 6, la quale ordinò il pagamento di detta rendita, la corte d'appello di Parigi ha formalmente contravvenuto alle sopra citate leggi;

Cassa ec. (1).

---

(1) Noi non citeremo che questa sola sentenza sopra una siffatta quistione. Quindi ci limitiamo ad indicare: 1.º La decisione della corte d'appello, del 19 frimale anno 2, che aveva giudicato la negativa, *Giornale del Foro*, n. 133. 2.º Sentenza della corte di cassazione, del 12 germinale anno 12, che cassa la decisione della corte d'appello. Trattavasi di sapere se le rendite fondiarie emergenti da clausole distinte e separate del censo, potevano esser comprese nella soppressione pronun-

10 Nevoso anno 14. — *Le leggi distruttive del regime feudale soppriment elleno i canoni frammisti di censi, ove sieno stati alienati anteriormente alla rivoluzione ad un terzo dal proprietario, con riserva espressa del censo?*

Il signore della Guignardière nel 1788 aveva alienato il diritto *del quarto* stabilito sopra le vigne del suo feudo al signor di Sezée.

---

ciata dalla legge del 17 luglio 1793. *Giornale del Foro*, n. 223. 3.o Altra sentenza della corte di cassazione, del 26 fruttidoro anno 11, che decide, che nell' intervallo del 4 agosto 1789 sino alla promulgazione dei decreti dello stesso giorno, in virtù di lettere patenti del 3 novembre segnente, il regime feudale esisteva ancora in Francia, e che le rendite create per mezzo di affitti a censo in quell' intervallo, dovevano essere comprese nell'abolizione pronunziata dalla legge del 17 luglio 1793. 4.o Decisione della corte d' appello di Nismes, del 4 pratile anno 12, che porta: primieramente non

Il padrone ricusa di pagare le annualità di questa rendita.

In prima istanza è condannato a pagarle; ma questa sentenza viene riformata dalla corte d'appello d'Orleans, pel motivo che la rendita era stata colpita dalla legge del 1793 nelle mani del terzo acquirente, come lo sarebbe stata egualmente tra quelle del feudatario. Ricorso in cassazione contro la decisione d'Orleans. — La corte dopo un lungo dibattimento nella camera del consiglio, ed all'unanimità: — Visti gli art. 3, 4 e 13 della legge del 28 agosto 1792, e gli art. 10 e 11, sezione 4 di quella del 10 giugno 1793, relativi ai beni comunali;

---

doversi comprendere nella soppressione senza indennizzazione la rendita stipulata nell' affitto a censo di un fondo che il locatore stesso teneva a censo dal feudatario. Secondariamente, che la prescrizione di cinque anni, stabilita dalla legge del 20 agosto 1792, non estendesi punto alle annualità anteriori alla legge. In terzo luogo, che il tribunale d' appello può, secondo la legge di brumale anno 2, pronunciare sulle annualità decorse dopo il giudizio di prima istanza. *Giornale del Foro*, n. 261.

l'art. 17 di quella del 25 agosto 1792, e gli art. 1 e 2 di quella del 17 luglio 1793, concernente i diritti feudali. — Attesochè dal complesso di queste disposizioni risulta, che lo spirito generale delle leggi abolitive della feudalità non è stato quello di turbare i possessi pacifici de' particolari, fondati sopra acquisti legittimi, ma solamente di reprimere gli abusi e le usurpazioni del potere feudale; che le leggi del 25 agosto 1792 e 17 luglio 1793 non hanno dunque inteso di sopprimere che le sole prestazioni feudali, o frammisse di feudalità, che al tempo della pubblicazione di queste leggi erano ancora dovute agl' inaddietro signori o feudatarj, e non ai canoni o rendite, che al momento stesso della soppressione, non dipendevano più dalla feudalità, ed erano dovute da particolari a particolari non signori nè possessori di feudi; e che per conseguenza le leggi portanti abolizione di quelle non sono applicabili a queste. — Atteso che, sia che il diritto del quarto dei frutti in quistione fosse, nelle mani del signore della Guignardière, una rendita feudale, sia che lo stesso fosse una rendita

fondiaria mista di feudalità, siccome creata cumulativamente col censo, è sempre certo 1.° che questo diritto di quarto era stato alienato a vantaggio di Sezée mediante contratto dell'8 luglio 1788, fatto regolarmente e di buona fede; 2.° che in virtù di questa alienazione il diritto del quarto era stato staccato dal feudo, nè era altro nelle mani di Sezée, che una rendita puramente fondiaria, giacchè per lo stesso contratto di alienazione, il venditore erasi riservato il feudo ed il diritto di censo sopra i fondi gravati di questo diritto del quarto. D'onde segue, che le leggi 25 agosto 1792 e 17 luglio 1793 non hanno pregiudicato in verun modo alla rendita di cui trattasi, e che dichiarandola soppressa senza indennità, la corte d'appello d'Orleans ha fatta una falsa applicazione di queste leggi;

Cassa ec. (1).

---

(1) Vedi finalmente sulle stesse quistioni le sentenze del 20 gennajo 1806 e 19 febbrajo dello stesso anno, inserite nel Gior. del Foro, n. 398 ec.

FINE.

INDICE

DI CIO' CHE CONTIENE QUESTO VOLUME.

Fine dell' Indice.

TAVOLA

DELLE MATERIE

CONTENUTE

NEL CONTRATTO D'AFFITTO PERPETUO

per ordine alfabetico disposte.

A

proprietario, *ibid.* L' usufruttuario non lo può fare, *ibid. e seg.* Egli può solo rinunziare al suo diritto d'usufrutto, *ibid. e seg.* Il marito non può abbandonare il fondo senza il concorso della moglie, *ibid. Quid*, se la moglie ricusa di concorrervi, *ibid.* Il proprietario gravato di sostituzione può abbandonare il fondo, *ibid.* Ma all' apertura della sostituzione, i sostituiti possono rivendicare il fondo abbandonato, *ibid.* L'erede beneficiato può fare anch' egli detto abbandono, *ibid.* Il possesso reale non impedisce il proprietario di fare l'abbandono del fondo, *ibid.* Un minore non può farlo senza il permesso del giudice dietro il parere del consiglio di famiglia, *ibid.* Cos' è ciò che deve essere abbandonato, *ibid. e seg.* Il fondo dev'essere abbandonato nella sua totalità, *ibid. e seg.* L'abbandono o rilascio parziale lascia sussistere la rendita rispetto ai possessori delle altre parti, *ibid. e seg. Quid*, allorchè la rendita è stata ripartita sopra cadaun arpento del fondo, *ibid.* Devesi egli abbandonare eziandio ciò che fu unito al fondo stesso dopo l'investitura d'affitto? *ibid.* Tre specie di unione: l'unione naturale, l' unione industriale, e l' unione di destinazione, *ibid. Quid*, nel caso di ciascuna di queste unioni, *ibid.* Come ed a chi devesi far l' abbandono. Si può fare di reciproco aggradimento, *ibid. e seg.* Altrimenti deve essere giudiziale, *ibid.* Quan-

vocaboli *in eguale buon stato*, *ibid.* Non basta offrire la somma a cui si valutano le riparazioni o deteriorazioni: è d'uopo che chi abbandona il fondo le faccia fare, *ibid.* Se colui che abbandona il fondo, nel corso dell'affitto, si è volontariamente sottomesso a delle servitù, egli deve redimerle, altrimenti non può abbandonarlo; *nota*, p. 187. *Quid* se il proprietario della servitù non vuole accettarne la redenzione, chi vuole abbandonare il fondo può allora offrire la stima di ciò che il fondo stesso ha perduto di prezzo a cagione delle servitù impostevi sopra, *ibid.* *e seg.* Quanto alle ipoteche impostevi da chi vuol farne il rilascio, o da' suoi autori, esse non impediscono il farlo, *ibid.* Le spese dell'abbandono o rilascio del fondo sono a carico di chi lo fa; 188. Il terzo detentore, che è incaricato di pagare la rendita, o che n'ebbe già cognizione, deve, prima di abbandonare il fondo, pagare tutte le annualità decorse e maturate, *ibid.* 2.° Riparar tutti i guasti e deteriorazioni sopravvenute dopo il suo acquisto o per di lui fatto; *ibid.* *Quid* degli arretrati e delle riparazioni anteriori al possesso del terzo detentore? Egli ne è egualmente tenuto; *ibid. e seg.* Disposizioni dello statuto d'Orleans a questo proposito, *ibid.* Se il terzo de-

tentore che ha fatte le riparazioni anteriori al suo possesso, abbia regresso contro coloro che le hanno cagionate, *ibid. e seg.* Non è lo stesso per le annualità anteriori, *ibid.* Il creditore che riceve il fondo abbandonatogli dal suo debitore senza farsi pagare degli arretrati, conserva egli l'azione di pretendere, tanto contro gli autori di questo detentore, quanto contro il detentore medesimo? 195. A che sia obbligato il terzo detentore che abbandona il fondo quando non ha avuta cognizione della rendita, *ibid. e seg.* In questo caso egli abbandona il fondo senza essere tenuto de' guasti e deteriorazioni avvenute anche per di lui fatto, *ibid.* A meno che ei non ne abbia profittato, *ibid.* Egli prova la sua ignoranza riguardo alla rendita col provare il suo contratto di acquisto, 197. *Quid* s'ei non ha il suo contratto? *ibid.* Per essere esente dal pagamento degli arretrati e delle riparazioni, fa d'uopo ch'egli abbandoni il fondo prima che sia introdotta la contestazione, *ibid.* Ma è egli necessario che chiami in causa il suo venditore? *ibid.* E quando lo abbandona a contestazione introdotta, deve pagar gli arretrati, dopo la sua detenzione, *ibid.* Egli è anche in questo caso tenuto alle riparazioni sino all'ammontare dei frutti da lui percepiti, *ibid.* L'introdu-

Affitto perpetuo. Vi sono due sorta di affitti perpetui: affitto perpetuo feudale, ed affitto perpetuo semplice, 1. Non si tratta in questo volume che del secondo, *ibid.* Definizione dell'affitto perpetuo: 2. Quegli che affitta il fondo, si chiama locatore, *ibid.* Quegli che lo prende ad affitto, si chiama conduttore, *ibid.* Somiglianza di questo contratto con quello di rendita e con quello di locazione, *ibid.* Tre cose costituiscono il contratto di locazione, la cosa affittuata, il fitto convenuto, ed il consenso delle parti, 2. Questo contratto è del diritto delle genti, *ibid.* Somiglianza particolare di questo contratto con quello di locazione a motivo della rendita e delle pigioni, 3. Tre cose costituiscono l'affitto perpetuo: il fondo affittato, la rendita convenuta, ed il consenso delle parti, 3 e 5. Differenza tra questi due contratti: colla locazione l'affittuario non acquista alcun diritto nel fondo; il conduttore di un fondo dato ad affitto perpetuo, acquista, al contrario, un diritto reale sopra la cosa, 3. La rendita è un peso del fondo; d'onde deriva la sua denominazione di rendita fondiaria, *ibid.* Rassomiglianza tra questo contratto ed il contratto di vendita, a motivo della garanzia che deve prestare il locatore, 2. Loro differenza, 3. Il venditore trasferisce tutti i suoi diritti sulla cosa. Il locatore si riserva un diritto

che con cognizione di causa prende la sua propria cosa ad affitto perpetuo, 9. *Dell' essenza dell' affitto perpetuo, ibid.* Il locatore riservasi un diritto fondiario sopra il fondo, 107. Egli è impropriamente chiamato *signore di rendita*, *ibid.* La rendita fondiaria era immobiliare, ed ora è mobiliare, *nota*, p. 21. In che la rendita che il locator si ritiene nell' affitto perpetuo convenga col prezzo che è della sostanza del contratto di rendita, 24. *Quid?* se il quantitativo della rendita non è determinato, *ibid.* oppure se è incerto, *ibid.* 1.° A differenza del prezzo che si ritrae dalla vendita, la rendita può stipularsi in frutti, granaglie ec., *ibid.* 2.° Il prezzo della vendita è dovuto in intiero. La rendita al contrario non nasce nè la si dee che per parti, 26. 3.° Il prezzo è debito personale del compratore, la rendita è dovuta dal fondo su cui è stabilita, *ibid.* Differenza tra la rendita fondiaria, ed i fitti e le pigioni, 27. 1.° L'affittuario non ha alcun diritto alla cosa; il conduttore (nell'affitto perpetuo) diviene proprietario, *ibid.* 2.° I fitti diminuiscono a misura che il fondo affittato viene a diminuirsi, e la rendita è dovuta, nullostante ogni diminuzione sopravvenuta nel fondo dato ad affitto perpetuo, 28. 3.° L'affittuario può ottenere un ribasso di fitto a cagione della scarsezza o care-

dichiarata, o che il fondo non abbia le qualità enunciate nell'atto d'investitura, compete allora al conduttore l'azione di ribasso, cioè può pretendere diminuzione di rendita, 67. Questa diminuzione o ribasso di rendita dee farsi dietro stima di periti, *ibid.* Della clausola con cui si stipula il buon ingresso, 68. Vedi *Buon Ingresso.* Della clausola di somministrare e tener in corso la rendita, 70. Vedi *Clausola di somministrare e tener in corso la rendita.* Delle clausole di pagare la rendita per sempre ed a perpetuità, 73 La somma per cui la rendita è redimibile dev' ella essere espressa per la validità della clausola che accorda la facoltà di redenzione, 87. Vedi *Redenzione.* L'obbligo di soffrire la redenzione di una rendita risultante da una clausola, passa al terzo acquirente della rendita, 88. Il diritto di redimere la rendita passa egli a tutti gli eredi del conduttore, a cui venne accordato in virtù dell'affitto? 89. Se il diritto di redimer la rendita che risulta dalla clausola dell' affitto possa passare nel terzo acquirente del fondo, 91. Della prescrizione della facoltà di redenzione, 93. In che convengano sul punto della redenzione le rendite fondiarie redimibili, e le rendite costituite, 99. Differenza tra le rendite fondiarie e le costituite riguardo alla redenzione,

zione della rendita, *ibid.* L'azione contro il conduttore e suoi eredi nasce dal contratto medesimo, *ibid.* Quella contro il terzo detentore nasce da un quasi-contratto, *ibid.* Lo statuto di Parigi ammette l'obbligazione del terzo detentore, *ibid.* Il terzo detentore, che acquista un nuovo titolo, nulla aggiunge alla sua prima obbligazione, *ibid.* Ma egli accorda con quest'atto al creditore il diritto d'ipoteca che risulta dagli atti fatti davanti notaro, *ibid.* L'obbligazione personale ha luogo contro tutti gli eredi, eziandio contro quelli che non succedono nel fondo, *ibid.* Vi soggiacciono ipotecariamente qualora il defunto fosse stato obbligato a pagare gl'interessi ipotecariamente, vale a dire s'egli avesse riconosciuta la rendita con atto davanti notaro, *ibid.* Quanto alle annualità decorse dopo la morte del defunto, i soli eredi detentori del fondo ne sono tenuti, *ibid.* Ma l'erede detentore d'una porzione del fondo può essere astretto al pagamento di tutti gl'interessi decorsi dalla sua detenzione, *ibid.* Egli non può opporre in tal caso l'eccezione di divisione, *ibid.* Può soltanto esigere dal creditore la surrogazione. *ibid.* Nel caso in cui una parte del fondo fosse in rovina, l'erede, pagando la totalità della rendita, ha diritto di pretendere dai detentori delle altre porzioni

ibid. La clausola di fare *certi miglioramenti* al fondo non vieta di abbandonarlo, 235. Ma non si può far ciò che quando i miglioramenti son fatti, *ibid.* Colui che abbandona il fondo non è ammesso ad offrire il prezzo del suo miglioramento, *ibid.*

Clausola di somministrare e tener in corso la rendita. Con questa clausola il conduttore si obbliga di pagare la rendita a perpetuità, anche nel caso in cui il fondo divenisse insufficiente, 70. Questa obbligazione è personale, *ibid.* Gli effetti di questa clausola sono: 1.° che il conduttore non possa abbandonare il fondo, e che quando questo è alienato, egli non cessi d'essere debitore della rendita, *ibid.* Debitore però sussidiario, *ibid.* 2.° che l'erede del conduttore possa essere obbligato a passare un atto di ricognizione, tuttochè egli non sia possessore del fondo, *ibid.* Egli non si obbliga però in quest'ultimo caso che a somministrare e tener in corso la rendita, *ibid.* Il conduttore cessa d'essere obbligato quando il fondo è intieramente perduto, *ibid.* Queste stipulazioni sono oggidì subordinate al carattere di vendita impresso nell'affitto perpetuo, ed alla facoltà di rimborsare, *note* p. 72.

Clausole che impediscono l'abbandono del fondo. Vedi *Abbandono del fondo.*

Codice civile. Testo degli articoli del Codice

D

F

L

Proibizione di vedere, cedere o dividere le rendite vitalizie, 299. Legge del 7 nevoso anno 3, relativa al modo di redimere le rendite fondiarie costituite in granaglie prima del 1789, 300. Legge del 6 fiorile anno 3, che dichiara che il numerario in oro ed argento è mercanzia, 301. Legge del 15 piovoso anno 3, che autorizza la ritenzione del quinto sopra gli interessi di rendite e pensioni, 302. Legge del 26 brumale anno 6, relativa al modo di pagamento degl' interessi di rendite e pensioni, 303. Legge dell'11 frimale anno 6, che fissa il modo di rimborsare le rendite ed obblighi contratti durante il corso della carta monetata, 307. Legge del 4 nevoso anno 6, relativa alle rendite fondiarie stabilite sopra fondi incendiati al tempo della guerra della Vandea, 308. Legge del 16 nevoso anno 6, concernente il rimborso delle rendite convenute durante il corso della carta monetata, 310. Legge del 16 nevoso anno 6, concernente le vendite d'immobili a titolo di rendita durante il corso della carta monetata, 311. Legge dell'11 brumale anno 7, che mobilizza le rendite fondiarie, 313. Disposizione relativa alle ipoteche, prese sulle rendite, *ibid.* Consulta del consiglio di stato del 30 piovoso anno 11, sulla soppressione delle rendite feudali, 314. Testo del Codice civile sulle rendite fondiarie e costituite, 317.

M

N

O

P

fondo col peso della rendita, 245. Neppure riguardo ai loro eredi, *ibid.* Essa non corre che a riguardo del terzo detentore che ha acquistato a titolo particolare senza essersi assunto il peso della rendita, *ibid.* Disposizione dello statuto di Parigi a questo proposito, *ibid.* Cinque cose richiedonsi perchè vi sia luogo a siffatte prescrizioni, 248. 1.° Dieci anni tra presenti, 20 tra assenti, *ibid.*; 2.° Che non sia interrotto il tempo della prescrizione, *ibid* e *seg.*; 3.° Buona fede nel possesso, *ibid* e *seg.*; 4.° Presentazione del documento di acquisto, *ibid.*; 5.° Bisogna che la prescrizione possa decorrere contro il creditore, *ibid* e *seg.* Delle persone contro le quali la prescrizione può correre, *ibid* Della prescrizione di trent'anni. La seconda specie di prescrizione contro le rendite fondiarie risulta dal non uso del creditore, 257. Questa prescrizione è fondata sulla negligenza del creditore a farsi prestare la rendita, *ibid.* Essa può essere opposta dal conduttore ed eredi del terzo detentore, *ibid.* Della prescrizione di 40 anni. In certi casi prorogavasi una volta anche sino ai 40, *ibid.* Allorchè il possessore d'una parte del fondo è liberato da questa prescrizione i detentori delle altre parti ne debbono la totalità, *ibid* e *seg.* Quest'ultima prescrizione è abrogata dal Codice civile, *nota*

R

ibid. e seg. La facoltà di redimere le rendite fondiarie derogando all' essenza dell' affitto, il locatore può apporvi quelle condizioni che gli sembrano più convenienti, *ibid.* Quindi ei può stipulare che la rendita sarà redimibile per una somma molto maggiore di quel che importi il valore del fondo, *ibid. e seg.* Oggidì la rendita può rimborsarsi in tutti i tempi, *nota* p. 70. Il Codice civile ha tolta la differenza che esisteva tra l'affitto perpetuo e la costituzione di rendita. Rassomiglianza di queste due rendite, *nota* p. 100. La sola differenza che tuttora sussiste sta nel termine fissato al rimborso, *nota* p. 102. La redenzione della rendita costituita non può tenersi sospesa per più di 10 anni. Quella della rendita fondiaria non lo può essere per più di 30 anni, *ibid.* Altra differenza: Il locatore ha un privilegio legale: il conduttore non può avere che un' ipoteca convenzionale, *nota* p. 100. Quali siano le rendite soggette alla redenzione in forza della legge 29 settembre 1790, 263. *Vedi* legge del 7 nevoso anno 3, relativa al modo di redimer le rendite fondiarie costituite in grani prima del 1789, 300. Legge dell' 11 frimale anno 6 che fissa il modo di rimborsare le rendite ed obbligazioni costituite durante il

scrizione dei canoni fissi futuri, ed al pagamento di quelli già maturati e scaduti dal 1789 fino al 1791 inclusivamente, 296. Legge del 17 luglio 1793, che sopprime tutte le rendite feudali, *ibid* e *seg.* Legge del 7 nevoso anno 3., relativa al modo di redimer le rendite fondiarie costituite in granaglie prima del 1789, *ibid* e *seg.* Legge del 26 brumale anno 6., relativa al modo di pagare gli arretrati di rendite e pensioni, *ibid* e *seg.* Legge dell' 11 frimale anno 6, che fissa il modo di rimborsare le rendite ed obbligazioni contratte durante il corso della carta monetata, *ibid* e *seg.* Legge del 14 nevoso anno 6, relativa alle rendite fondiarie, sopra dei fondi incendiati durante la guerra della Vandea, 308. Legge del 16 nevoso anno 6, concernente il rimborso delle rendite contratte durante il corso della carta monetata, *ibid* e *seg.* Legge del 16 nevoso anno 6, concernente le vendite d'immobili a titolo di rendita durante il corso della carta monetata, *ibid* e *seg.* Legge dell' 11 brumale anno 7 che mobilizza le rendite fondiarie. Disposizioni relative alle ipoteche prese sulle rendite, *ibid* e *seg.* Testo del Codice civile sulle rendite fondiarie e costituite, *ibid.*

Rendite feudali. Legge del 17 luglio 1793 che le sopprime senza indennizzazione,

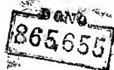
ne, dalle ricostruzioni, nuove piantagioni ec., *ibid. e seg.* Chi abbandona il fondo dee fare prima di tutto le riparazioni di manutenzione, *ibid. Quid* riguardo alle altre riparazioni, ricostruzioni, piantagioni ec., *ibid.* Non basta l' offrire una somma per le riparazioni o deteriorazioni, l'abbandonante dee farle, *ibid. e seg.* Il terzo detentore che abbandona il fondo, e che fece le riparazioni anteriori al suo possesso, ha egli regresso contro coloro che prima di lui cagionarono le medesime? *ibid.* Il terzo detentore che abbandona il fondo senza avere avuta cognizione della rendita, non è tampoco obbligato alle riparazioni procedenti dal di lei fatto, 198, a meno che egli non abbia profittato, *ibid.* Egli prova l' ignoranza della rendita col produrre il suo cotratto d' acquisto, *ibid. Quid* se non ha il suo contratto, *ibid.* Per essere esente dal pagamento degli arretrati e delle riparazioni, egli deve abbandonare il fondo prima che sia introdotta la contestazione, *ibid.* E' necessario ch' ei chiami il venditore in causa? *ibid.* S' egli abbandona il fondo, dopo la contestazione, deve pagar gli arretrati, e fare le riparazioni sino all' ammontare dei frutti da lui percepiti, *ibid.* Si ritiene per introdotta la contestazione, quando è seguito il primo

T

V

U

FINE DELLA TAVOLA.


865655

PREZZO DEL PRESENTE VOLUME.

Lire 4. — di Milano.